



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA
INDOAMÉRICA
DIRECCIÓN DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN ARQUITECTURA CON MENCIÓN EN DESARROLLO
URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

TEMA:

**ESTUDIO DEL SUELO URBANO VACANTE COMO ESTRATEGIA
PARA LA DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: CASO DE
ESTUDIO PARROQUIA DE HUACHI GRANDE DEL CANTÓN AMBATO.**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de Magister en
Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial.

Autor: Arq. Edgar Andrés Heredia Gamboa

Tutor: Arq. Mg. Daniela Balarezo Jaramillo

AMBATO – ECUADOR

2023

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR
PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y
PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Edgar Andrés Heredia Gamboa, declaro ser autor del Trabajo de Investigación con el nombre **ESTUDIO DEL SUELO URBANO VACANTE COMO ESTRATEGIA PARA LA DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: CASO DE ESTUDIO PARROQUIA DE HUACHI GRANDE DEL CANTÓN AMBATO**, como requisito para optar al grado de **MAGISTER EN ARQUITECTURA CON MENCIÓN EN DESARROLLO URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL** y autorizo al Sistema de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Ambato, a los 20 días del mes de abril de 2023, firmo conforme.

Autor: Arq. Edgar Andrés Heredia Gamboa

Firma:

Número de Cédula: 180444399-0

Dirección: Tungurahua, Ambato, Huachi Chico, las Orquídeas

Correo Electrónico: andyherediagamboa@gmail.com

Teléfono: 0979368917

APROBACIÓN DE LA TUTOR

En mi calidad de Tutora del Trabajo de Titulación **ESTUDIO DEL SUELO URBANO VACANTE COMO ESTRATEGIA PARA LA DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: CASO DE ESTUDIO PARROQUIA DE HUACHI GRANDE DEL CANTÓN AMBATO**, presentado por Edgar Andrés Heredia Gamboa, para optar por el Título de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial.

CERTIFICO

Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Ambato, 04 de abril del 2023

.....

Arq. Mg. Daniela Balarezo Jaramillo

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para la obtención del Título de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Ambato, 20 de abril del 2023

.....

Arq. Edgar Andrés Heredia Gamboa

180444399-0

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado, sobre el Tema: **ESTUDIO DEL SUELO URBANO VACANTE COMO ESTRATEGIA PARA LA DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: CASO DE ESTUDIO PARROQUIA DE HUACHI GRANDE DEL CANTÓN AMBATO**, previo a la obtención del Título de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de titulación.

Ambato, 20 de abril del 2023

.....
Arq. Teresa Pascual Msc.
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

.....
Arq. Diego Buitrago Msc.
VOCAL

.....
Arq. Daniela Balarezo Jaramillo Mg.
VOCAL

DEDICATORIA

A mi padre, gracias por ser el ser humano que siempre estuvo pensando en la igualdad de derecho para toda la población; desde tu partida me toco aprender a caminar sin tu presencia física dejando mi alma con un vacío que nunca se podrá superar.

A mi pequeño hijo, desde el momento que supe de tu llegada a este mundo mi vida tuvo un cambio para bien, y todos los triunfos serán siempre para ti.

¡Va por ustedes!

AGRADECIMIENTO

A mi madre, gracias por estar siempre apoyándome en toda situación y ser ese pilar fundamental en mi vida, este mundo sin tu presencia no sería la misma. Gracias por ser la persona que nos empuja a ser mejor cada día, todas las cosas que tus haces como madre son insuperables. De igual forma agradezco el apoyo de mi esposa, hermana y sobrinos que son mi pilar fundamental en mi vida.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR.....	ii
APROBACIÓN DE LA TUTOR.....	iii
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD.....	iv
APROBACIÓN TRIBUNAL.....	v
DEDICATORIA.....	vi
AGRADECIMIENTO.....	vii
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	viii
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	x
ÍNDICE DE IMÁGENES.....	xii
ÍNDICE DE CUADROS.....	xiii
RESUMEN EJECUTIVO.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
INTRODUCCIÓN.....	16
Planteamiento del problema.....	19
Hipótesis o idea que se defiende:.....	25
Objetivos de la investigación.....	25
CAPITULO I.....	26
MARCO TEÓRICO.....	26
Viviendas de Interés Social (VIS) y la dinámica de sus actores.....	29
Vivienda adecuada y vivienda digna.....	29
Dinámica de acceso a las VIS, sus actores y beneficiarios.....	32
Políticas públicas, habitacionales y la VIS.....	36
Suelo urbano, rural y vacante en el Ecuador.....	36
Suelo vacante.....	39
CAPITULO II.....	42
DISEÑO METODOLÓGICO.....	42
Enfoque y diseño de la investigación.....	42
Descripción de la muestra y el contexto de la investigación.....	42
Proceso de recolección de los datos.....	45
Validación y confiabilidad del instrumento.....	48
Análisis de los resultados.....	50
CAPITULO III.....	51

DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN.....	51
Análisis de resultados y discusión.....	51
Diagnóstico del suelo urbano vacante presente en Huachi Grande...	56
Suelos urbano vacante y políticas públicas para construcción de VIS	67
Disponibilidad de suelo urbano vacante como estrategia para la dotación de viviendas de interés social en la parroquia Huachi Grande.....	71
CAPITULO IV	91
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	94
ANEXOS.....	100
Anexo 1. Red semántica general resultado de las entrevistas	100
Anexo 2. Guion semi estructurado de entrevista.....	101
Anexo 3. Validación de Expertos.....	102
Anexo 4. Entrevistas	108

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N. 1 Diagrama de Ishikawa.....	24
Gráfico N. 2 Elementos de una vivienda adecuada y digna.....	30
Gráfico N. 3 Dimensiones espaciales – funcionales del suelo vacante.....	41
Gráfico N. 4 Ubicación geográfica de la parroquia de Huachi Grande en el Ecuador.	51
Gráfico N. 5 Ubicación geográfica de la parroquia de Huachi Grande en el cantón Ambato.....	52
Gráfico N. 6 Crecimiento urbano de las parroquias urbanas y la parroquia de Huachi Grande.	54
Gráfico N. 7 Densidad poblacional de la parroquia de Huachi Grande.....	55
Gráfico N. 8 Parroquia de Huachi Grande, suelo urbano y suelo rural.	60
Gráfico N. 9 Vías en la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande.	61
Gráfico N. 10 Equipamientos en la zona urbana de Huachi Grande.....	62
Gráfico N. 11 Valor económico real del suelo urbano de Huachi Grande.....	63
Gráfico N. 12 (A) Predios y construcciones.	64
Gráfico N. 13 (B) Suelo vacante.	65
Gráfico N. 14 Criterios para la definición de los PIT dentro de la zona de estudio.	66
Gráfico N. 15 Suelo urbano vacante como oportunidad.	67
Gráfico N. 16 Planificación urbana y territorial de VIS.	68
Gráfico N. 17 Aporte de los proyectos de VIS.	69
Gráfico N. 18 La parroquia Huachi Grande como Territorio para las VIS.....	70
Gráfico N. 19 PIT-Polígonos de intervención territorial en la zona de estudio...	71
Gráfico N. 20 PIT- capa de análisis de zonas de gestión de riesgos dentro de la zona de estudio.	72
Gráfico N. 21 PIT 1 - PIT 2 - PIT 4	82
Gráfico N. 22 (283) Suelos urbanos vacantes dentro del micro polígono de estudio.	82
Gráfico N. 23 Sitio de mayor concentración de suelo urbano vacante dentro del micro polígono de estudio.....	83

Gráfico N. 24 Unidades de actuación urbanística 1 y 2 y el suelo urbano vacante en el micro polígono de estudio.	84
Gráfico N. 25 Ortofoto de las unidades de actuación urbanística 1 y 2 y el suelo urbano vacante en el micro polígono de estudio.....	84
Gráfico N. 26 Unidad de actuación urbanística 2 con agrupación de suelo urbano apto para la vivienda de interés social en la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande.	88

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen N. 1 Mapa base de la parroquia de Huachi Grande.....	44
Imagen N. 2 Mapa de Edafología de la parroquia Huachi Grande.	56
Imagen N. 3 Ortofoto de la UAU 1 con el suelo urbano vacante.	85
Imagen N. 4 Ortofoto de la UAU 2 con el suelo urbano vacante.	86

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro N. 1 Segmentación y tipologías de las VIS.....	33
Cuadro N. 2 Estratificación de acuerdo con los ingresos en el Ecuador, año 2019.	34
Cuadro N. 3 Elementos de las VIS en el Ecuador, según lo establecido en la LOVIS, 2022.....	35
Cuadro N. 4 Clasificación del suelo urbano.....	37
Cuadro N. 5 Clasificación del suelo rural.....	38
Cuadro N. 6 Contexto de la muestra del estudio.....	43
Cuadro N. 7 Matriz de operacionalización de variables.....	46
Cuadro N. 8 Matriz general de ponderación de la evaluación de los expertos...	49
Cuadro N. 9 Factor socioeconómico de la población de la parroquia de Huachi Grande.....	53
Cuadro N. 10 Capacidad de uso del suelo en la parroquia Huachi Grande.....	57
Cuadro N. 11 Datos geomorfológicos de la parroquia de Huachi Grande.....	58
Cuadro N. 12 Procesos Geodinámicos de la parroquia de Huachi Grande.....	59
Cuadro N. 13 Formaciones geológicas de la parroquia de Huachi Grande.....	59
Cuadro N. 14 Ficha del PIT 1.....	73
Cuadro N. 15 Ficha del PIT 2.....	74
Cuadro N. 16 Ficha del PIT 3.....	75
Cuadro N. 17 Ficha PIT 4.....	76
Cuadro N. 18 Ficha PIT 5.....	77
Cuadro N. 19 Ficha PIT 6.....	78
Cuadro N. 20 Ficha PIT 7.....	79
Cuadro N. 21 Ficha PIT 8.....	80
Cuadro N. 22 Información relativa de todos los PIT dentro de la zona de estudio de la parroquia de Huachi Grande.....	81
Cuadro N. 23 Matriz Comparativa entre la unidad de actuación urbanística 1 y 2.	87

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
DIRECCIÓN DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA CON MENCIÓN EN DESARROLLO
URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TEMA: ESTUDIO DEL SUELO URBANO VACANTE COMO ESTRATEGIA PARA LA DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: CASO DE ESTUDIO PARROQUIA DE HUACHI GRANDE DEL CANTÓN AMBATO.

AUTOR: Arq. Edgar Andrés Heredia Gamboa

TUTOR: Arq. Mg. Daniela Balarezo Jaramillo

RESUMEN EJECUTIVO

Los programas de vivienda de interés social forman parte de un proyecto amparado internacionalmente, como a nivel nacional, con énfasis en beneficiar a las familias más vulnerables. El suelo urbano es de gran importancia para llevar a cabo estos proyectos, su administración, gestión y políticas pueden acelerar el curso de este beneficio o pueden ser un obstáculo para su alcance. En vista de su importancia, la investigación que se presenta tuvo como objetivo general: Analizar la superficie del suelo urbano vacante y la viabilidad de su uso, como estrategia para la dotación y el acceso a Viviendas de Interés Social; en la parroquia de Huachi Grande, cantón Ambato. El diseño metodológico se enmarcó en un paradigma cualitativo, diseño no experimental, transversal, basado en técnicas de investigación documental, con apoyo en campo. Se utilizó como instrumento la revisión bibliográfica, entrevistas a informantes claves del área urbanística, actores institucionales, administrativos y sociales, instrumento que se validó a través del juicio de expertos, otorgando pertinencia y correspondencia. Los resultados arrojaron que se evidencia un desarrollo urbano en la parroquia de Huachi Grande, por considerarse una de las parroquias más importantes del cantón Ambato, especialmente por su ubicación y la cercanía a servicios e infraestructura urbana, asimismo se comprobó la presencia de suelo urbano vacante, apto para programas de vivienda de interés social. Se concluye que es necesario profundizar en las políticas sobre el acceso al suelo urbano para la vivienda de interés social, esto apoyaría al desarrollo parroquial, cantonal, provincial y del país siendo beneficiarios las familias más vulnerables y otorgando la oportunidad de una buena calidad de vida urbana.

DESCRIPTORES: Suelo urbano vacante; Viviendas de Interés Social; Gestión del suelo urbano.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
DIRECCIÓN DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA CON MENCIÓN EN DESARROLLO
URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

THEME: STUDY OF VACANT URBAN LAND AS A STRATEGY FOR PROVIDING SOCIAL INTEREST HOUSING: A CASE STUDY OF THE PARISH OF HUACHI GRANDE IN THE CANTON OF AMBATO.

AUTHOR: Arq. Edgar Andrés Heredia Gamboa

TUTOR: Arq. Mg. Daniela Balarezo Jaramillo

ABSTRACT

The social housing programs are part of a project protected internationally, besides at the national level, focusing on helping the most vulnerable families. Urban land is relevant for developing these projects; its administration, management, and policies can accelerate the course of this benefit or can be an obstacle to its scope. Because of its importance, the research had the general objective: Analyze the surface of vacant urban land and the viability of its applicability, as a strategy for providing access to Social Interest Housing; in the parish of Huachi Grande, canton of Ambato. The methodological design was framed in a qualitative paradigm, non-experimental, transversal design, based on documentary research techniques, with field support. The literature review, and interviews with key informants of the urban area, institutional, administrative, and social actors were applied as an instrument, the one that was validated through the judgment of experts, granting relevance and correspondence. The results showed that there is evidence of urban development in the parish of Huachi Grande, as it is considered one of the most important parishes in the canton of Ambato, especially for its location and closeness to services and urban infrastructure, also the presence of vacant urban land, suitable for social interest housing programs. In conclusion, it is necessary to intensify policies on access to urban land for social housing. It would support the parish, cantonal, provincial, and country development being beneficiaries of the most vulnerable families and granting the opportunity for a good quality of urban life.

KEYWORDS: Social interest housing, urban land management, vacant urban land.

INTRODUCCIÓN

La importancia y actualidad de la presente investigación, se encuentra enfocada en el avance de las ciencias y la incorporación transdisciplinar en los diferentes ámbitos, lo que ha generado estrategias diversificadas que permiten tener una visión global e integrada de diferentes realidades. Particularmente, en el desarrollo urbano, quien juntamente con la arquitectura se han presentado en un marco de evolución significativo, sin embargo, en coincidencia con Ahmed, et al., (2021) “en los últimos 50 años, el proceso de diseño urbano ha sido criticado en términos de sus definiciones, principios, actores, proceso y relación con otras disciplinas” (p.1163).

Esta aseveración conduce hacia las ramas de la arquitectura dentro de su propia diversidad, que hace referencia al desarrollo, planificación y diseño urbano, donde muchas veces ha impedido que trabajen en un mismo ámbito físico, para promover la consecución de un determinado producto urbano, acorde a los requerimientos y las necesidades poblacionales, mediante la retroalimentación de todas las disciplinas (Ahmed, et al., 2021).

Asimismo, a nivel mundial existe una preocupación sobre el estándar para el desarrollo urbano sostenible, con un llamado a repensar la forma de planificar, gestionar y vivir en las ciudades, para ello se planteó en la Conferencia sobre Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III, la importancia y el compromiso de todos los Estados en: 1.-Proporcionar servicios básicos para todos los ciudadanos, 2.- Garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a la igualdad de oportunidades y libre de discriminación, 3.- Promover medidas en apoyo de ciudades más limpias, 4.- Fortalecer la resiliencia en las ciudades para reducir el riesgo y el impacto de los desastres.

En el mismo orden de ideas, 5.- Tomar medidas para hacer frente al cambio climático mediante la reducción de sus emisiones de gases de efecto invernadero, 6.- Respetar plenamente los derechos de los refugiados, los migrantes y los desplazados internos, independientemente de su situación migratoria, 7.- Promover espacios públicos seguros, accesibles y ecológicos. Enfatizando que, esto solo puede lograrse con la actualización de las políticas, normativas y regulaciones urbanas que se enfoquen en mejorar la planificación, el diseño urbano y las finanzas

municipales (Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III, 2016).

Particularmente, en Latinoamérica, como respuesta a la problemática del déficit habitacional, una de las políticas más destacadas, y con experiencias satisfactorias en países como Colombia, Chile y Costa Rica en las últimas décadas, ha sido las Viviendas de Interés Social (VIS) expresión que para efectos de esta investigación utilizaremos en adelante; es un enfoque de desarrollo habitacional, orientado a hogares de menores ingresos económicos, con la intención de ampliar el acceso a vivienda de esas familias, y reducir el déficit habitacional (Held, 2000).

Asimismo, en los últimos años el modelo habitacional de las VIS ha presentado desafíos significativos para la formulación de políticas que permitan mejorar los índices del déficit de viviendas en la región, señala la Organización de las Naciones Unidas (2015) (ONU), que estos desafíos inician con la falta de recursos financieros, falta de capacitación de los recursos humanos, coordinación entre actores públicos y privados, el aumento en los costos de la vivienda y sobre todo del suelo urbano.

Particularmente, en el último factor mencionado, siendo una de las variables de la temática del estudio que se presenta, el crecimiento de la población y la migración desde sectores rurales ha traído la expansión en ciudades principales, esto a su vez ha generado una presión territorial sobre la disponibilidad del suelo y el precio de estos terrenos para las VIS, que no puede excederse de una inversión acorde a los recursos de las familias que están estimadas para el acceso a ellas. Tal como expresa (Held, 2000)

Las alzas de precio del suelo obstaculizaran el acceso de familias y personas de menores ingresos a viviendas de interés social, y los correspondientes subsidios habitacionales tendrían que subir, o los estándares de las viviendas tendrían que ajustarse a menores costos de construcción a fin de acomodar el mayor precio de los terrenos (p. 12).

En vista de estas apreciaciones, se propone como estrategia analizar del suelo urbano vacante para el acceso y dotación de VIS, y de esta forma dar respuesta a determinadas poblaciones que forman parte de los afectados por el déficit habitacional. Con la premisa que este modelo de vivienda posee relevantes

experiencias de mejoramiento en países de la región, que pueden de alguna forma tomarse de ejemplo para replicarse en otras.

En este orden de ideas, se ha enmarcado la investigación en la línea de investigación Dinámicas del territorio, sub-línea Planificación transdisciplinar del territorio, adscritas al Centro de Investigación para el Territorio y el Hábitat Sostenible (CITEHS) de la Universidad Indoamérica. Esta línea permitió el abordaje de la dinámica del territorio con énfasis en la dimensión espacio temporal, a través de la multidisciplinariedad, con el apoyo de la tecnología para el procesamiento de la información, es este caso, asociada a la sub-línea que involucra un estudio basado en planificación territorial transdisciplinar (Cruz, et al., 2021).

En este sentido, el alcance del estudio que se presenta, primeramente, refiere a la realización de una investigación del suelo vacante con estrategias especializadas, para tasar la posibilidad de ofrecer alternativas urbanas viables con las dotaciones necesarias, disminuyendo la brecha existente en el déficit habitacional, particularmente con la propuesta de las VIS y la importancia del diagnóstico del suelo vacante en localidades urbanizadas.

Para ello ha sido necesario distribuir el trabajo de investigación en cuatro importantes capítulos, el Capítulo I, corresponde al Marco Teórico, donde se desarrolló el estado del arte de las variables involucradas en el estudio, se describieron las posturas teorías, trabajos de investigación de actualidad, los conceptos, acepciones y características, que dieron soporte al estudio.

Asimismo, en el Capítulo II, se desarrolló el Diseño Metodológico, lo que permitió enmarcar a la investigación en un paradigma congruente para analizar y resolver la problemática planteada y lograr los objetivos, involucró la descripción de las técnicas e instrumentos que se utilizaron para la fundamentación, diagnóstico y validación de los conocimientos expuestos.

En el Capítulo III, se presenta el desarrollo de los contenidos de la investigación, lo que permitió plantear el contraste de los conocimientos expuestos en los capítulos anteriores y los hallazgos encontrados en el transcurso del estudio, mediante los resultados y la discusión de estos, para finalmente en el Capítulo IV realizar las respectivas Conclusiones y Recomendaciones.

Planteamiento del problema

A nivel mundial, la vivienda constituye un derecho humano y universal, establecido en el marco de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), en el Artículo N.º 25, Literal 1, “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...)” (p.09). Se regula en otros instrumentos internacionales, como: el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial, la Convención para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados, la Convención sobre los Derechos del Niño, la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familias, El Convenio N.º 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, entre otros (Defensoría del Pueblo, 2015).

Sin embargo, la protección que se le confiere al derecho a la vivienda mundialmente no escatima que, en Latinoamérica el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda se encuentre constituido históricamente como una problemática estructural. Se han introducido reformas y políticas en este sector que van desde subsidios a familias de pocos recursos, hasta la formación de mercados competitivos, donde la dinámica es que gobiernos locales y estatales compren y las asociaciones de viviendas, cooperativas y particulares provean el servicio (Córdova, 2015).

Esta dinámica ha traído como consecuencia la configuración de cuasi- mercados, que llevan más de tres décadas en diversos países de la región, relacionados con el rol del Estado en la política habitacional, donde disminuye su rol regulador, para operar como un facilitador articulador de las acciones y su intervención, de forma que, las normativas se enfocan como instrumentos de incentivos, de estructuras de financiamiento con gestión externa, fuera del control de las instituciones

gubernamentales y de una oferta que se ancla en promotores y empresarios privados (Córdova, 2015).

Un claro ejemplo de ello es el caso de Chile, donde la reforma de la política de vivienda social limitó la responsabilidad del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) a efectuar reservas del suelo para sus propios programas de VIS, en este sentido la compra y acopio de los terrenos para este tipo de vivienda se consideró tarea particular de las empresas del sector privado, dentro de sus propios mecanismos de gestión inmobiliaria (Held, 2000). Otro ejemplo lo fue Costa Rica, donde las alzas del suelo para viviendas se incrementaron, y la política vigente no permitió que entidades del sector público reservaran el suelo para las VIS.

Se confirma en estos dos ejemplos que uno de los mayores obstáculos para acceder a viviendas es precisamente el elevado precio que alcanzan en el mercado los lotes de terreno urbanizado, reforzando lo expresado por la (ONU, 2015) en el apartado anterior, donde se enfatiza al precio de los suelos vacantes como uno de los factores que obstaculiza la disminución del déficit habitacional.

Particularmente en el Ecuador, se confirman algunos aspectos demográficos importantes de mencionar, que pone en evidencia la problemática del déficit habitacional en el país, el cual asciende a 2.744.125, según cifras del Banco Interamericano de Desarrollo (2020) (BID), quien con respecto a la proyección de la Institución Nacional de Estadísticas y Censos (2020) (INEC) con un aproximado de 17.510.643 de habitantes en todo el territorio ecuatoriano, lo que implica un déficit habitacional del 15,67% para el año 2020.

Asimismo, en la Tercera conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III, se determinó que un 62,7% de la población para ese momento, vivía en ciudades, lo que implicaba que, el Ecuador se inclinaba hacia un país predominantemente urbano, a diferencia de años censados con anterioridad, donde prevalecía la distribución poblacional rural.

Esta transición ha generado un desarrollo urbano desordenado, sin planificación, regulación, ni control, así como deficiencias en servicios básicos y con inequidades territoriales, donde se pueden observar parroquias en extremas desigualdades

(Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador, 2015), en adelante (MIDUVI). A este respecto, indica Gago (2012) que:

El crecimiento de las ciudades en el Ecuador (formal e informal) ha seguido un curso heterogéneo, ligado al desarrollo económico del territorio, a los intereses de las elites empresariales y a la funcionalidad/disfuncionalidad heredada, asignada y reforzada a través de la gestión y políticas públicas nacionales ajustadas a un estado patrimonialista, factores que han determinado desarrollos dispares (p. 139).

En este orden de ideas, en el año 2017, en el país se registró una inversión de más de USD 49 millones para la construcción de VIS haciéndose énfasis en las familias que no podían optar por desarrollo habitacional privado (Guevara, 2020). Sin embargo, estas viviendas se construyeron sin los beneficios mínimos establecidos sobre la calidad de las VIS en zonas urbanas, como: acceso a infraestructura básica, al transporte público, cercanía a centros de salud, educativos y recreativos. Según lo determinado por el Acuerdo Ministerial No. 004 – 19 para la Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de VIS, MIDUVI (2019), donde establece que:

Los proyectos de vivienda de interés social se entenderán como el conjunto de unidades habitacionales con sus equipamientos (áreas verdes y de esparcimiento, áreas circulaciones, edificaciones para las actividades sociales y de emprendimiento); que deberán integrarse a la ciudad consolidada (p.18).

De esta forma la dotación de VIS en el país se ha encontrado dispersa, segregada y formando nuevos procesos de cambios territoriales, lo que también evidencia la necesidad de estrategias para el desarrollo y ejecución de los programas con políticas firmes y un enfoque urbano alineado a las necesidades presentes en la población vulnerable que requiere el acceso a viviendas, y más aún, cuando su dotación y acceso representa un derecho fundamental y constitucional, según lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008), en su Artículo N.º 30 “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”(p. 17), y el Artículo N.º 66, Literal 2 “El derecho a una vida digna que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento

ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”(p. 29).

Sin embargo, para lograr estos principios constitucionales, se enfrentan diversos desafíos, uno de ellos planteado por el Subsecretario del MIDUVI, donde el 79% de las entidades municipales no cuentan con una base de datos geográfica actualizada, la cual es una materia fundamental para la organización y administración del territorio. Por lo tanto, existe un alto nivel de desconocimiento de la disponibilidad de suelo urbano vacante que puede ser utilizado para proyectos de VIS.

Esto ha traído como consecuencia la ubicación de proyectos de vivienda en zonas que no se encuentran totalmente urbanizadas, o no cumplen con los estándares urbanos en su totalidad y/o parcialmente, tal como ha sucedido en el cantón Ambato, donde el 31,2% de las familias no poseen una vivienda propia (INEC, 2011), evidenciándose que existe una demanda insatisfecha por cubrir. Aun cuando, en este cantón se concentra el 65,4% de la población de la Provincia de Tungurahua que cuenta con nueve cantones (Ambato, Baños, Cevallos, Mocha, Patate, Quero, Pelileo, Píllaro, Tisaleo) (INEC, 2011).

En vista que este cantón es de gran interés, por su ubicación central en la Región Sierra Centro del país, es un punto de encuentro para realizar transacciones comerciales desde diversas zonas periféricas, razón por la cual la ciudad se caracteriza por la densidad en el casco central, lo que ha provocado elevados costos en el suelo del centro de la urbe. Sin embargo, la ausencia de políticas urbanas ha descuidado la reserva de suelo urbano para vías, equipamiento, servicios y viviendas (en particular las VIS), con una utilización incompatible de los espacios y terrenos (Criollo y Villacrés, 2018).

Es por ello, que ha sido necesario realizar un estudio basado en la disponibilidad del suelo urbano vacante como estrategia para la dotación y el acceso a VIS, particularmente en la parroquia Huachi Grande del cantón Ambato que, en vista de las implicaciones, y limitaciones de tiempo para realizarlo, se estableció delimitar la investigación a una porción espacial, caracterizada por una localidad que posee relevancia para el cantón y que es considerada parroquia rural.

Dentro de sus características, potencialidades y limitantes biofísicos se encuentra que la cobertura predominante de suelo es para uso agrícola, no se dispone de una ordenanza clara donde se establezcan los distintos tipos de uso del suelo, en especial relacionado con las áreas de paramos y su adecuada aplicación. Incluso presenta una cobertura natural en proceso de degradación, debido al cambio del uso del suelo, con un 50% de los suelos en buenas condiciones fértiles, pero un 40% con alta susceptibilidad a la erosión (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, 2015), en adelante (GAD).

Aun cuando esta parroquia es calificada como rural, y una gran parte de la extensión de tierra es utilizada para actividades agrícolas y ganaderas, la cercanía al casco central de la ciudad de Ambato ha permitido una concentración de servicios urbanos tanto internos como sus alrededores, que la ubica en un lugar privilegiado, con dotación de servicio, educación, universidades, comercio y transporte. Sin embargo, se puede observar una dispersión de viviendas, que ha generado dificultades en la implementación de servicios básicos, otro problema es la existencia de minifundio (terreno o propiedad agrícola de pequeña extensión que resulta poco rentable porque no puede dar el fruto suficiente para pagar el trabajo que exige su explotación) que supera el 80% (GAD, 2015).

Asimismo, se ha implementado una infraestructura basada en cemento y bloque, los techos de asbestos o zinc debido al costo de los materiales, y sustituyendo éstos a la arquitectura tradicional, generando discordancia paisajística. Se observan grandes espacios desocupados para construcción de asentamientos y viviendas, pero posee un déficit de vivienda del 25% de las familias (GAD, 2015). En el siguiente Diagrama de Ishikawa (*Ver Gráfico 1*), se puede observar en síntesis el problema existente planteado.



Gráfico N. 1 Diagrama de Ishikawa.

Fuente: (ONU, 2015), (MIDUVI, 2019), (GAD, 2015), (INEC,2020), (Criollo y Villacrés, 2018), (Held, 2000), (Córdova, 2015) y (Gago, 2012).

Elaborado Por: Heredia (2022)

En vista de la problemática planteada, con características diversificadas y particulares que rodean a la temática, y que se pueden observar con claridad en el diagrama de causa y efecto. Ha sido necesario indagar sobre las dinámicas que promueven y obstaculizan que las familias sean favorecidas con VIS, de forma que se realizó la siguiente interrogante de investigación: ¿Cuál es la disponibilidad del suelo urbano vacante en la parroquia Huachi Grande, del cantón Ambato que puede ser usado para implementar una estrategia de dotación y acceso a las VIS? Lo que generó una idea a defender o hipótesis cualitativa, juntamente con la formulación de los objetivos de la investigación:

Hipótesis o idea que se defiende:

La ausencia de un diagnóstico sobre la disponibilidad del suelo urbano vacante en la parroquia de Huachi Grande imposibilita la generación de programas de Viviendas de Interés Social (VIS), lo que inclina su ubicación en las zonas periféricas.

Objetivos de la investigación

Objetivo General:

Analizar la disponibilidad del suelo urbano vacante y la viabilidad de su uso, como estrategia para la dotación y el acceso a Viviendas de Interés Social (VIS), en la parroquia de Huachi Grande del cantón Ambato.

Objetivos específicos:

- Describir la dinámica de acceso a viviendas de interés social y la importancia del suelo vacante para su dotación.
- Diagnosticar el suelo urbano vacante presente en la parroquia de Huachi Grande del cantón Ambato.
- Evaluar los suelos urbanos vacantes que cumplan con la política pública para viviendas de interés social.

CAPITULO I

MARCO TEÓRICO

Actualmente se pueden observar investigaciones que proponen a la VIS y la importancia de una adecuada evaluación del suelo vacante como una alternativa prometedora para dar respuesta al problema de déficit habitacional presente tanto en el Ecuador, como a nivel mundial. Ha sido de vital importancia para la investigación que se ha desarrollado incorporar parte de esas experiencias como una guía para encaminar el logro de los objetivos planteados.

En el ámbito internacional, una de estas investigaciones es la de (Acevedo, 2017) quien, mediante un estudio doctoral presentado ante la Organización de las Naciones Unidas para la Cultura, las Ciencias y la Educación (UNESCO) realizó un estudio de análisis y evaluación de la sostenibilidad en proyectos de VIS en América Latina, a través del estudio y aplicación de una serie de factores y variables a diferentes escalas territoriales en México, Colombia y Brasil. Encontrando dificultades de conjuntos segregados y desconectados de las tramas urbanas, deficiencias en las prácticas de disminución del CO₂ y el consumo energético y un incumplimiento de la calidad establecida para la construcción de las VIS.

Este hallazgo deja entrever una característica común que se ha podido apreciar respecto a la responsabilidad de las constructoras en proveer VIS bajo los estándares establecidos, y el rol del Estado como ente regulador para supervisar que la integridad del servicio de vivienda se esté llevando a cabo, en vista de la importancia que esto representa para los actores involucrados.

Por otro lado, (Cortizo, 2020), en su estudio doctoral sobre la tierra vacante y la participación del estado y el mercado en los procesos de crecimiento urbano, con

una propuesta de estrategias para su gestión en el Partido de la Plata – Argentina, realiza un planteamiento que visibiliza procesos de expansión y densificación, configurando un desarrollo urbano desordenado, con presencia de espacios sin uso en su interior y una deficiencia de respuesta ante el déficit habitacional presente en la localidad. La investigadora partió de la hipótesis que, la existencia de tierras vacantes al interior del área urbanizable del Partido de La Plata, es resultado de lógicas de mercado reguladas, debido a las restricciones en la gestión del crecimiento urbano por parte del Estado, estimulando la discusión de los roles del Estado y del mercado a partir de sus orígenes, atributos y responsabilidades en la formación de políticas que favorezcan la utilización de suelo vacante para el crecimiento urbano sostenible.

La paradoja presente en este estudio es similar a la encontrada en la investigación que se desarrolla y en coincidencia con otros estudios revisados, donde la tierra o suelo vacante es uno de los principales problemas en las ciudades de la Región Latinoamericana en la actualidad, y a su vez su adecuado uso, estudio y regulación también puede ser la respuesta para el redireccionamiento de los procesos de crecimiento urbano. Sumada a la importancia del protagonismo del Estado en pro de la equidad social y la sostenibilidad de los territorios con el aprovechamiento y regulación del suelo vacante.

En este orden de ideas, también es importante mencionar la compilación resultante del Seminario Internacional sobre Tierra Vacante, editada por (De Araujo, 2017), donde se realiza una apreciación del suelo vacante en las ciudades de América Latina, con sus desafíos y oportunidades. En este sentido se despejaron algunas dudas y/o especulaciones sobre la existencia de suelo vacante, dentro de estas discusiones se ilustraron diversos factores, que van desde la escasez de recursos para desarrollar la tierra, hasta condicionantes ambientales.

Asimismo, se explica por qué el suelo vacante es un problema en el medio urbano tanto por su condición de obstaculizar un desarrollo urbano equilibrado y equitativo, como la inducción de procesos de degradación física y social. Dejando entrever las oportunidades de reutilización de las tierras con fines que incentivan el desarrollo de las ciudades, usos industriales, comerciales y urbanos.

Otra investigación que ofrece un panorama sobre la aseveración anterior en el ámbito nacional es la compilación de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), presentada por (Ortiz, et al., 2019) en su investigación sobre recomendaciones de políticas urbanas para el uso y la gestión del suelo en Cuenca, el cual evidenció que, en el Ecuador el precio del suelo del catastro es un precio pensando como base para operaciones mercantiles o hipotecarias. No es un precio de mercado que deba usarse directamente en estudios de mayor alcance, apenas representa una primera referencia de la tendencia de la variable. Asimismo, algunas municipalidades en la región utilizan métodos de zonas homogéneas para determinar los valores del suelo en la ciudad, cuando pueden mejorar con el uso de mapas de isoprecios.

Asimismo, el estudio doctoral de (Toro, 2018) que, realiza un análisis de los territorios y poblaciones periféricas en la estructuración desigual del espacio nacional, haciendo énfasis en los actores y materialidad en la reconstrucción de viviendas tras situaciones de crisis en la sierra de Ecuador y Perú. Destaca en su investigación la heterogeneidad de las nacionalidades en el Ecuador, y los procesos generadores de territorialidad o de formas de apropiación del espacio. Las cuales, incluso, pueden ser generadas por los actores y diferentes formas de territorialidad tanto por dominación, como por apropiación. Enfatizando en mirar a la reconstrucción de viviendas como proceso de fomento de la transferencia geográfica de valor y de las brechas que persisten entre la arquitectura formal y la que se lleva a la práctica en la cotidianidad.

Estas investigaciones, permiten evidenciar que, los aspectos asociados al desarrollo urbano poseen una dinámica que requiere de una perspectiva multidisciplinaria, tanto a nivel mundial, como nacional, donde se evidencian similitudes en la articulación de las dinámicas y comportamientos de las variables en estudio en los diferentes países y localidades referenciadas.

En vista de esto, también es necesario un punto de encuentro entre esas disciplinas para entender la realidad circundante y la dinámica de los actores que forman parte de las decisiones, regulaciones y procesos que implican la dotación y el acceso a las VIS, desde la disponibilidad del suelo vacante urbano. De manera

que, para profundizar en la temática es necesario revisar acepciones, posturas, dinámicas, políticas, normativas y actores que se exponen en los siguientes apartados.

Viviendas de Interés Social (VIS) y la dinámica de sus actores.

Según dicta la Ley Orgánica Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2021), en el Artículo N.º 85, que la VIS “es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios (...)” (p. 26).

Asimismo, indica que tanto la definición, como las condiciones, financiamiento, construcción, parámetros, procedimientos que regulen tanto el acceso, como la población beneficiaria, serán establecidos por el órgano rector nacional de vivienda y hábitat en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2021). El órgano rector de vivienda y hábitat en el Ecuador es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). Para tener más claridad y contextualización de la definición oficial de VIS en el Ecuador, es necesario clarificar algunos descriptores del concepto.

Vivienda adecuada y vivienda digna.

La Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5 establece que, el concepto de vivienda adecuada significa disponer “de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable” (Oficina de Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, 2005).

En el mismo orden de ideas, la vivienda digna, se considera un derecho fundamental y social, que se refiere a la disposición de un espacio adecuado, que implique acceder a un hogar donde se tenga paz, salud física, mental y se pueda vivir con dignidad, que se garantice la protección, bienestar, independencia y seguridad patrimonial de la persona o familia que la habita (ONU, 2015). Para

configurar una vivienda adecuada y digna, debe cubrir los siete elementos descritos por la ONU Hábitat (*Ver Gráfico 2*).



Gráfico N. 2 Elementos de una vivienda adecuada y digna.

Fuente: (ONU Habitat, 2021)

Adaptación: Propia del autor.

En vista que, la vivienda digna y adecuada se encuentra regulada en los instrumentos internacionales, es necesario que cumpla con los elementos mínimos establecidos por la Organización de las Naciones Unidas, mencionados en el gráfico 2, donde; 1.- La Seguridad de la tenencia, corresponde a las condiciones que garanticen a sus ocupantes la protección jurídica contra el desalojo forzoso y hostigamiento. 2.- La Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, trata de la cobertura de agua potable, instalaciones sanitarias, energía eléctrica, calefacción, alumbrado, conservación de alimentos y eliminación de residuos (ONU Habitat, 2021).

Por su parte, 3.- La Asequibilidad corresponde, al costo de la vivienda, donde todas las personas puedan acceder a ella, sin menoscabo del disfrute de los beneficios y derechos humanos, esto corresponde a menos del 30% de los ingresos que pueda generar la adquisición de la misma. 4.- Habitabilidad, se debe garantizar la seguridad física de los habitantes, con suficiente espacio habitable, protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el clima y riesgos de la salud, así como peligros estructurales. 5.- Accesibilidad, se refiere al diseño de la vivienda y los

recursos materiales que la estructuran, los cuales debe considerar las necesidades de los grupos vulnerables o marginados, es especial personas con discapacidad, problemas de movilidad, etc. 6.- Ubicación, hace referencias a la localización de la vivienda, donde se tenga acceso a oportunidades de empleo, centros de salud, escuelas, guardería, otros servicios, y alejada de zona de riesgo o contaminadas. 7.- Adecuación cultural, es necesario que el proyecto habitacional y la vivienda se encuentren ubicadas de manera que se respeta y se considera la identidad cultural (ONU Habitat, 2021).

Grupos de atención prioritaria

La definición de VIS, incluye también la identificación preferencial de acceso y dotación de viviendas a los «grupos de atención prioritaria», para el Ministerio del Trabajo (2017) estos grupos “son aquellos que históricamente, por su condición social, económica, cultural y política, edad, origen étnico se encuentran en condición de riesgo que les impide incorporarse al desarrollo y acceder a mejores condiciones de vida, al buen vivir” (p.01). En la CRE (2008), Artículo N.º 35 se establece que “Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado” (p. 18).

En la constitución se establece como derecho fundamental el acceso a una vivienda que asegure una vida digna a los grupos prioritarios. Esto incluye a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, en especial indígenas, afroecuatorianos y montubios. Sin embargo, no quedan exceptuados los ciudadanos de nacionalidad ecuatoriana, mayores de 18 años que no estén en estos grupos, pues en la CRE (2008), Artículo N.º 30 se define el derecho de toda persona “a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, independientemente de sus circunstancias económicas y sociales” (p. 139), solo que se hace “énfasis en la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, así como a los núcleos familiares de ingresos medios y bajos” (MIDUVI, 2021, p. 07).

En este orden de ideas, la vivienda debe estar constituida por una estructura física ubicada en un entorno que permita a los habitantes alcanzar un nivel de vida

adecuado, de igual forma, el medio ambiente debe brindar las condiciones necesarias para que el derecho a la vivienda adecuada se haga efectivo, tanto por su estructura física, como su aspecto inmaterial, por eso se habla de asentamientos humanos, prósperos, resilientes, sostenibles (Pavón, 2020), que se describen como vivienda digna y adecuada. En este sentido el ente rector en el Reglamento Acceso a Subsidios e Incentivos del Programa de Vivienda (2019), identifica y define a las VIS como:

(...) la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos aplicables, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar, asegurando de esta manera, un hábitat seguro e inclusivo para la familia. El valor de la vivienda de interés social será de hasta los 177,66 Salarios Básicos Unificados (SBU) (p.03).

En consideración a lo expuesto, se clarifica la definición de VIS, los criterios que la identifican, los descriptores y condiciones para su dotación y acceso, basado en los instrumentos internacionales y nacionales que la regulan y protegen este derecho, por lo que es necesario revisar la dinámica del acceso y dotación a las mismas.

Dinámica de acceso a las VIS, sus actores y beneficiarios

En vista que las VIS poseen una protección especial en ámbitos internacionales y a nivel nacional, con diversas leyes y normas que la regulan, es importante conocer su segmentación (*Ver Cuadro 1*), asimismo clarificar los núcleos familiares de ingresos económicos bajos y medios, que después de los grupos prioritarios, pueden tener acceso a la dotación de VIS. Tomando en consideración que el costo de estas viviendas no puede exceder de 178 Salarios Básicos Unificados (SBU), lo que es equivalente en la actualidad a \$75.650 Artículo N.º 6 del Reglamento para la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (2022).

Cuadro N. 1 Segmentación y tipologías de las VIS.

SEGMENTO	DESCRIPCIÓN	TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA	DESCRIPCIÓN
Primer Segmento	VIS con subsidio total del Estado. Se requiere cumplimiento de los criterios de elegibilidad y priorización, particularmente de pobreza y vulnerabilidad, determinados por el MIDUVI, a partir de la métrica de selección de beneficiarios en la base de Registro Social	Unifamiliar en Terreno propio del beneficiario dos dormitorios (34,26 SBU)	Dos dormitorios, sala, comedor, cocina, baño, área de lavado, tendedero de ropa / Área habitable de 50m ² , vivienda aislada o adosada. Terrero propiedad del beneficiario.
		Unifamiliar en Terreno propio del beneficiario tres dormitorios (44 SBU)	Tres dormitorios, sala, comedor, cocina, baño, área de lavado, tendedero de ropa / Área habitable de 57m ² , vivienda aislada o adosada. Terrero propiedad del beneficiario.
		Unifamiliar en Terreno propiedad del Estado o del promotor / constructor tres dormitorios (64 SBU)	Tres dormitorios, sala, comedor, cocina, baño, área de lavado, tendedero de ropa / Área habitable de 57m ² , vivienda aislada o adosada. Terrero propiedad del Estado.
		Multifamiliar en Terreno de propiedad del Estado o propiedad del promotor/constructor tres dormitorios (64 SBU)	Tres dormitorios, sala, comedor, cocina, baño, área de lavado, tendedero de ropa / Área habitable de 57m ² , conjunto de departamentos que forman una unidad multifamiliar. Terrero propiedad del Estado.
Segundo Segmento	VIS con subsidio parcial del Estado, bajo dos modalidades VIS con modalidad de arrendamiento con opción a compra de hasta 64 SBU (USD 27.200) VIS con modalidad de crédito hipotecario y subsidio inicial del Estado a tasa de interés preferencial desde 64 SBU hasta 102 SBU	Multifamiliar en Terrenos del Estado o propiedad del promotor/constructor (64 SBU hasta 102 SBU)	Conjunto de departamentos que forman una unidad multifamiliar. Terrero propiedad del Estado o privado. <u>Modalidad con opción a compra:</u> Espacios desde tres dormitorios sala, comedor, cocina, baño, área de lavado, tendedero de ropa / Área habitable mínima de 57m ² . <u>Modalidad de crédito hipotecario:</u> Espacios desde dos dormitorios sala, comedor, cocina, baño, área de lavado, tendedero de ropa / Área habitable mínima de 50 m ² . Y de tres dormitorios en un Área mínima de 57m ² .
Tercer Segmento	VIS desde 102 SBU, hasta 178 SBU, con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario. Los beneficiarios deben cumplir los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios.	Unifamiliar en Terrenos del Estado o propiedad del promotor/constructor. Hasta 178 USB.	Vivienda aislada o adosada / Desde dos dormitorios, sala, comedor, cocina, baño, área de lavado, tendedero de ropa / Área habitable de 57m ² , vivienda aislada o adosada. Terrero propiedad del Estado o privado.
		Multifamiliar en Terrenos del Estado o propiedad del promotor/ constructor. Hasta 178 USB.	Conjunto de departamentos que forman una unidad multifamiliar. Terrero propiedad del Estado o privado / Desde dos dormitorios, sala, comedor, cocina, baño, área de lavado, tendedero de ropa / Área habitable de 57m ²

Fuente: (Reglamento Acceso a Subsidios e Incentivos del Programa de Vivienda, 2019), (Reglamento para la Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social, 2019); (Reglamento para la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, 2022).

Elaborado Por: Heredia (2022)

Aunque actualmente no existe una clara estratificación social, el INEC ha construido estratos socioeconómicos; bajo, medio bajo, medio, medio alto y alto, en base a la evaluación de indicadores como: nivel de educación, afiliación a la seguridad social, tipos de bienes que poseen, acceso a tecnologías de información y hábitos de consumo.

En vista de la importancia de clarificar los grupos familiares que tienen prioridad de acceso a las VIS, se describe (*Ver Cuadro 2*) el nivel de ingresos que representan los estratos identificados en base a la Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU, 2019), estructurados por quintiles de ingresos medios per cápita (Gestión digital, 2019).

Cuadro N. 2 Estratificación de acuerdo con los ingresos en el Ecuador, año 2019.

INGRESOS BAJOS	INGRESOS MEDIO BAJOS	INGRESOS MEDIOS	INGRESOS MEDIO ALTOS	INGRESOS ALTOS
< \$51 mensual por persona	= \$104 mensual por persona	= \$160 mensual por persona	= \$254 mensual por persona	> \$637 mensual por persona
QUINTIL 1	QUINTIL 2	QUINTIL 3	QUINTIL 4	QUINTIL 5

Fuente: (ENEMDU, 2019), (Gestión digital, 2019)

Elaborado Por: Heredia (2022)

Con esta estratificación, se puede inferir que, según lo establecido en la CRE (2008) y como se explicó con anterioridad, todos los ciudadanos ecuatorianos mayores de 18 años tienen derecho al acceso de una VIS, sin embargo, se hace énfasis y se consideran especialmente a los grupos prioritarios, que incluyen los grupos familiares ubicados en los estratos de ingresos bajos y medios, así como las personas en estado de vulnerabilidad, pobreza, discapacidad y en especial las nacionalidades indígenas, afro ecuatorianas y montubias.

De esto dependerá el análisis realizado por el ente rector y las instituciones vinculantes, incluyendo el registro social, para que cada estrato o grupo familiar identificado opte por alguna de las tipologías de VIS establecidas y los subsidios correspondientes. Se deduce entonces, que los actores que participan directamente en la regulación, acceso y dotación de VIS son principalmente en el ámbito internacional la ONU, y en el ámbito nacional el Estado ecuatoriano a través del ente rector MIDUVI, así como los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) Municipales, las empresas privadas constructoras, bancos y cooperativas.

Entre los principales instrumentos a nivel nacional que regulan las VIS, se encuentran: La Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008); El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010); La Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (LOVIS, 2022); Reglamento para la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (2022); La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS, 2018).

En el Artículo N.º 5 de la LOVIS (2022) se establecen la caracterización de las VIS en el Ecuador (*Ver Cuadro 3*), en consonancia con los elementos establecidos por la ONU Hábitat, y con otros agregados.

Cuadro N. 3 Elementos de las VIS en el Ecuador, según lo establecido en la LOVIS, 2022.

Elemento	Descripción
a. Sostenibilidad	Manejo racional de los recursos naturales y el medio
b. Planificación urbana y territorial	Mitigación de los efectos sobre el medio ambiente
c. Accesibilidad	Infraestructura que garantice la movilidad y seguridad
d. Igualdad	Todos tienen derecho al acceso de VIS
e. Asequibilidad	Subsidios e incentivos que permitan el acceso a las VIS
f. Respeto del Patrimonio	Revalorar el patrimonio cultural, natural y paisajístico
g. Producción de VIS	Todos unidos para disminuir el déficit habitacional
h. Integralidad Ecosistémica	Integración y respeto por las aguas, tierra y recursos
i. Diversidad	Respeto a la diversidad y plurinacionalidad
j. Participación ciudadana	Participación de la sociedad civil en la planificación
k. Eficiencia	Procesos ágiles y efectivos con apoyo en la tecnología
l. Habitabilidad	Vivienda con servicios básicos y digna
m. Resiliencia	Resistencia, adaptación y recuperación oportuna
n. Movilidad sostenible	Sistemas de transporte, movilidad y servicios
o. Ubicación	Acceso a los servicios públicos y lejos de los riesgos
p. Vivienda durable y progresiva	Alta calidad de los materiales de construcción
q. Organización comunitaria	Integración y participación de los grupos prioritarios
r. Nivel mínimo habitacional	Acceso para todos indiferentemente de sus ingresos
s. Correcta distribución	Los recursos utilizados adecuadamente
t. Coherencia	Actuar de forma consistente, sin interés personal

Fuente: Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (LOVIS, 2022)

Elaborado Por: Heredia (2022)

En este orden de ideas, estas características conceptuales de los principios que deben regir en el manejo de las VIS, a simple vista evocan un ideal de inclusión, acceso y dotación de viviendas adecuadas y dignas. Sin embargo, las experiencias respecto a este beneficio, en muchos casos han presentado diversas contradicciones, ya expuestas en el planteamiento del problema. Las políticas públicas y de índole habitacional en el país han demostrado una brecha entre lo expuesto y la realidad del acceso y dotación de VIS, como se explicó anteriormente, ésta no es una

situación exclusiva del Ecuador, es un acontecer que se puede observar en otros países de la región.

Políticas públicas, habitacionales y la VIS.

Para hablar de las políticas de VIS, en el Ecuador, primero se deben considerar las diferentes problemáticas expuestas con anterioridad, y que han sido un factor común en diversos proyectos habitacionales como: la legalidad de los terrenos, desalojos sin reconocimiento de las organizaciones sociales, así como el irrespeto a los bosques, lugares naturales protegidos y la planificación inadecuada de las viviendas. Un claro ejemplo de ello lo fue el plan Toda una Vida que inició en el año 2017 como parte de la campaña política, donde se prometió la construcción de 325,000 viviendas (Plan Nacional de Desarrollo , 2017-2021).

Lográndose construir 80.000 viviendas por año, sin embargo, debido a la mala condición de las infraestructuras por la utilización de materiales inadecuados, el poco espacio destinado para estos conjuntos habitacionales por la ausencia de un análisis previo del suelo vacante, trayendo como consecuencia el abandono de las viviendas e invasiones por terceros, han profundizado en un problema mayor de déficit de vivienda y hacinamiento poblacional.

Así que, es necesario elaborar políticas que no solo sean efectivas para el acceso a este beneficio, si no, también para el cumplimiento de los estándares de planificación de los proyectos y la debida, adecuada y digna construcción de las VIS. Que incluya la búsqueda de suelos aptos, con la finalidad de ofrecer viviendas que respeten las normativas establecidas, y los principios de protección establecidos por la ONU Hábitat y por la LOVIS, 2022 y su reglamento.

Suelo urbano, rural y vacante en el Ecuador

En el Artículo N.º 16 de la LOOTUGS (2018), se define como suelo al “soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental” (p.50). En los lineamientos constitucionales el suelo posee características muy puntuales reguladas y amparadas: 1.- El suelo es definido como

parte del territorio inalienable, irreductible e inviolable del Ecuador (Artículo N.º 4 del CRE, 2008); 2.- Dentro de los objetivos de desarrollo está la garantía del acceso equitativo, permanente y de calidad del suelo, tanto a las personas, como familias y colectividades (Artículo N.º 276, L:4, del CRE, 2008); 3.- La conservación del suelo es de interés público y prioridad nacional (Artículo N.º 409 del CRE, 2008); 4.- Con la debida protección, uso y gestión del suelo se pueden hacer efectivos varios derechos fundamentales como: derecho a la ciudad, la vivienda, el hábitat y los recursos ambientales y 5.- Queda expresa la prohibición de obtener beneficios por prácticas especulativas sobre el uso del suelo (Guevara, 2014).

En este orden de ideas, se definen los tipos de suelo, basado en su uso y gestión, clasificado en suelo urbano y suelo rural. No lo define de ninguna manera la asignación político – administrativa de la parroquia donde se ubique, sea urbana o rural, se encuentra definida por las características propias de su ubicación, distribución, y expansión, así como las áreas protegidas (Artículo N.º 17, 18, 19 LOOTUGS, 2018).

El suelo urbano “es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados” (Artículo N.º 18, LOOTUGS, 2018, p.51). Este suelo ha sufrido procesos de transformación o urbanización totales o parciales y pueden tener diferentes escalas (*Ver Cuadro 4*) e incluir núcleos urbanos de suelo rural.

Cuadro N. 4 Clasificación del suelo urbano.

CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
Suelo urbano consolidado	Posee la totalidad de los servicios, infraestructura, edificaciones y equipamientos urbanísticos
Suelo urbano no consolidado	Requiere mejoras urbanísticas, no posee todos los servicios, ni equipamientos
Suelo urbano de protección	Posee características particulares biofísicas, culturales, sociales y paisajísticas. También factores de riesgo para humanos que restringen la ocupación. Protegido por la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos

Fuente: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS, 2018)

Elaborado Por: Heredia (2022)

En este sentido, el suelo urbano es la base fundamental para la producción de las ciudades, es por ello que, el mercado del suelo forma parte del elemento central para el proceso de generación y distribución de la riqueza urbana, también determina el acceso al suelo urbano y las posibilidades en los diferentes sectores de la sociedad. El valor del suelo se transforma por factores físicos, económicos, sociales y políticos (Guevara, 2014).

Por otro lado, el suelo rural “es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos” (Artículo N.º 19, LOOTUGS, 2018, p.51). Los suelos clasificados como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional no pueden ser definidos como suelo urbano o rural de expansión urbana. La su clasificación establecida (*Ver Cuadro 5*) es la siguiente:

Cuadro N. 5 Clasificación del suelo rural.

CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
Suelo rural de producción	Destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción y el fraccionamiento
Suelo rural para aprovechamiento extractivo	Destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza
Suelo rural de expansión urbana	Puede ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente

Fuente: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS, 2018)

Elaborado Por: Heredia (2022)

Asimismo, se establece como ente rector al GAD Municipal de cada localidad donde, dentro de sus competencias se encuentra Artículo N.º 264 de la CRE (2008) “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional,

regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural” (p.86).

En el Artículo N.º 84 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD, 2019) el GAD Municipal tiene dentro de sus competencias la responsabilidad de: “c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales” (p. 41).

Además, en el artículo 14 del Plan de Ordenamiento Territorial, Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato (2020) el suelo urbano comprende los asentamientos de la población o actividades productivas sean estos en áreas urbanas o rurales, como se desglosa a continuación: Corresponde a los equipamientos incorporados en la ciudad y en las principales localidades de las parroquias, destinados a la construcción de viviendas densas, acompañadas de diferentes actividades y usos, dotadas de redes, servicios e infraestructuras, y trazado urbano definido. También se considerarán los terrenos urbanos, los asentamientos y las actividades productivas en proceso de incorporación en parroquias, caseríos y comunidades rurales, principalmente con el propósito de vivienda y actividades que se complementan de la agricultura y vivienda.

Suelo vacante.

El suelo vacante se considera a los lotes o terrenos que están baldíos en el tejido urbano, que se caracterizan por el abandono o la inactividad en ellos; que surge hacia la década de 1970 para referirse a este tipo de suelos que están abandonados o en desuso. Se convierten en espacios útiles para destinarlos en viviendas, pero éstos, a su vez, conllevan a una concentración a distancias específicas de zonas pobladas, lo cual genera patrones espaciales de relocalización de los diferentes procesos de especulación del suelo en las ciudades (Montalvo y Gutiérrez, 2018).

De manera que, comenzó a denominarse suelo vacante debido a la existencia de diferentes acciones por parte de los especuladores de la tierra, que no consideraban

ciertos lotes por esperar una revalorización futura del mismo y al ocurrir esto, lo introducían en el mercado nuevamente; lo cual acentuaba la apropiación indebida de dicho valor que se genera por el colectivo, mediante mejoras en terrenos aledaños a la ciudad (Galeas, 2019). Por ello, los suelos vacantes surgen en gran parte por la falta de control por parte de las instituciones encargadas, así como la insuficiencia aplicación de políticas de suelo urbano que normalicen estas prácticas.

Cabe indicar que, Galeas (2019) manifiesta que los terrenos baldíos ubicados dentro de la mancha urbana tienden a formar parte del efecto del mercado de la tierra, de las diferentes acciones que ejecutan los propietarios de estos lotes y de las normativas o políticas públicas respecto a la gestión adecuada de estos suelos. Sin embargo, inciden en el desarrollo urbano y las problemáticas subyacentes a estas, son resultado de los asentamientos de baja densidad, puesto que se infieren costos altos en una infraestructura adecuada y los costos de mantenimiento o tiempos de desplazamiento, entre otros.

Asimismo, la proporción de suelos vacantes en una ciudad es un indicador importante, pero la tarea de cuantificar su monto es compleja debido a la ausencia de datos fiables en la mayoría de las ciudades de América Latina, lo que, de alguna forma limita las posibilidades de diseños de políticas y programas consecuentes para su gestión efectiva. Esto también ha traído otras consecuencias de ilegalidad e irregularidad en el acceso al suelo urbano, como las invasiones o tomas ilegales de tierras (De Araujo, 2017).

En ese sentido, Frediani (2016) manifiesta que, los espacios vacantes son una temática relativamente nueva a nivel investigativo, pero desde hace varios años se ha tomado gran relevancia por ser tierras ubicadas en las periferias de las ciudades; las cuales se convierten en áreas fundamentales para el crecimiento de las mismas, tanto formal como informalmente. A su vez el aprovechamiento de este tipo de suelos apoya en el surgimiento de emprendimientos residenciales, mejora de la red vial y desarrollo económico de la zona (Naya, et al., 2018).

En este orden de ideas, para identificar y reconocer el suelo vacante existente en un área específica, es necesario abordar el urbanizable, por ello en términos espaciales - funcionales se analiza como una tierra sin uso, que puedes estar

subutilizada o que no ha sido afectada previamente y cuyo tamaño es igual o sobrepasa a una manzana o hectárea. Además, se puede analizar desde varias dimensiones (Ver Gráfico 3) legal, económica, ambiental y social (Frediani, 2016).

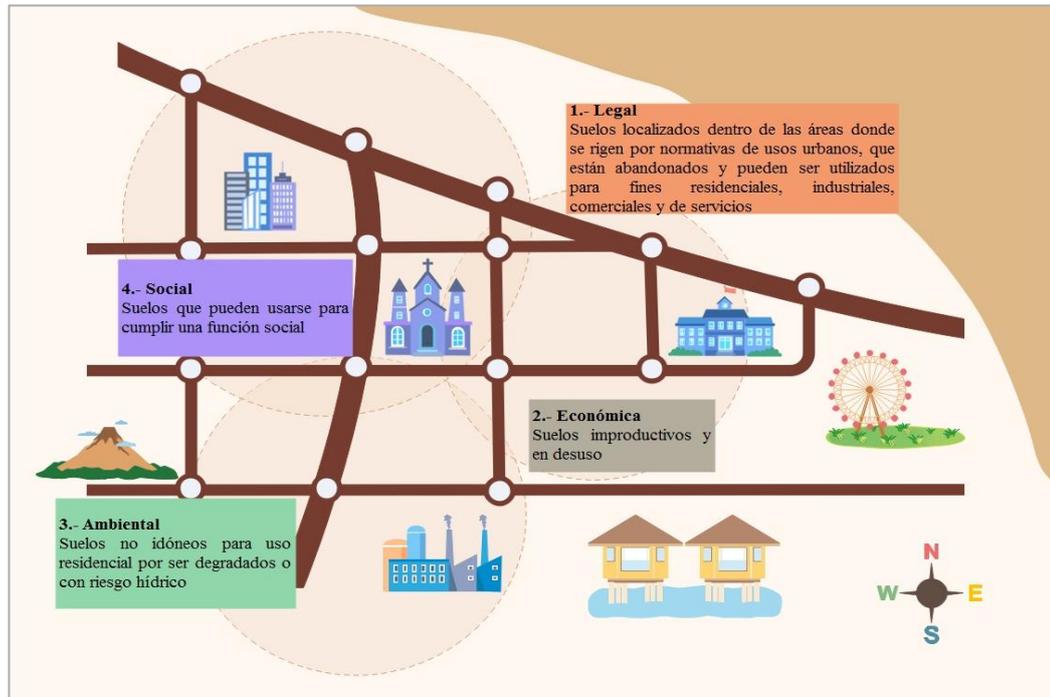


Gráfico N. 3 Dimensiones espaciales – funcionales del suelo vacante.

Fuente: (Frediani, 2016)

Adaptación: Propia del autor.

En ese sentido, los suelos vacantes pueden abordarse desde varios parámetros, pero responden a una definición en común que son suelos que no están utilizados o han sido abandonados y en los cuales, se puede construir viviendas de interés social para apoyar una causa donde se beneficie a las personas que no poseen los recursos necesarios para optar por viviendas de instituciones o empresas privadas.

Sin embargo, el suelo vacante está ligado a una serie de problemáticas subyacentes que, a lo largo de los últimos años se ha intensificado. Así coincide Cortizo (2020), quien menciona que la informalidad urbana ha cambiado de acuerdo con el país en el que se estudia y los diferentes factores socioeconómicos, políticos y por la división, uso y ocupación del suelo.

CAPITULO II

DISEÑO METODOLÓGICO

Enfoque y diseño de la investigación

El estudio que se presenta sobre la superficie del suelo urbano vacante y la viabilidad de su uso, como estrategia para la dotación y el acceso a VIS fue enfocado en un paradigma cualitativo, con un diseño no experimental transversal, tomando información específica *in situ*, por lo que fue necesaria la utilización de métodos de investigación documental, con apoyo en técnicas de campo.

Respecto al enfoque cualitativo, afirman Hernández, et al., 2017) que “busca principalmente la dispersión o expansión de los datos e información” (p.37), mediante la observación y evaluación de realidades, así como la fundamentación de esos fenómenos. En este caso particular, el diseño es no experimental transversal, porque no se manipulan las variables de forma deliberada, solo se plantea la observación en el ambiente natural, fundamentada en el contexto de una revisión documental, en un tiempo y momento específico, por lo que se define como transversal (Hernández, et al., 2014).

Descripción de la muestra y el contexto de la investigación

Se consideró como muestra en esta investigación (*Ver Cuadro 6*), tanto información obtenida directamente de los actores sociales, institucionales, como expertos en urbanismo y ordenamiento territorial, esto permitió mediante una muestra no probabilística a conveniencia, que consistió primeramente en que los elementos, instituciones, cosas o personas tienen la misma posibilidad de ser seleccionados y se toma la técnica por conveniencia, considerando el tiempo y los recursos disponibles. Es un tipo de muestreo que permitió al investigador interpretar

y analizar el objeto de estudio con un mayor nivel de profundidad, integrando métodos y técnicas.

Cuadro N. 6 Contexto de la muestra del estudio.

Muestra	Características
Parroquia de Huachi Grande	Datos geomorfológicos
	Formaciones geológicas
	Procesos Geodinámicos
Actores sociales y administrativos de la parroquia de Huachi Grande	Presidenta del GAD parroquial, Tlga. Irene Morales
	Presidente de los barrios urbanos de la parroquia de Huachi Grande, Sr. Edison Pérez
	Tercer vocal del GAD parroquial de Huachi Grande, Sr. Edgar Castro
	Morador del barrio los laureles pertenecientes a la zona urbana de la parroquia, Sr. Mario Salazar
Expertos del urbanismo y ordenamiento territorial	Presidente del barrio la libertad perteneciente a la zona rural de la parroquia, Sr. Filomentór López
	Director del departamento de planificación del GAD municipal del cantón Ambato, Arq. Julio Rodríguez
	Consultor independiente creador del nuevo polígono de uso y ocupación del suelo PUGS 2033 del cantón Ambato, Arq. Juan Real

Fuente: Información *in situ* y documental tomado por el autor (2022)

Elaborado Por: Heredia (2022)

Se seleccionaron actores tanto sociales, como administrativos y expertos de la parroquia de Huachi Grande, puesto que son quienes están en contacto directo con la realidad del objeto de estudio, poseen la experiencia necesaria en el área del urbanismo, las características y condiciones principales que debería reunir un suelo destinado para las VIS.

En este contexto, cabe indicar que la parroquia de Huachi Grande objeto de estudio es una localidad ubicada en el cantón de Ambato, provincia de Tungurahua (*Ver Imagen 1*) limita al norte con la parroquia urbana de Ambato, al sur con la parroquia de Tisaleo, al este con las parroquias de Totoras, Montalvo y Picaihua, al oeste con la parroquia de Santa Rosa (Gobierno Autonomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande, 2015).

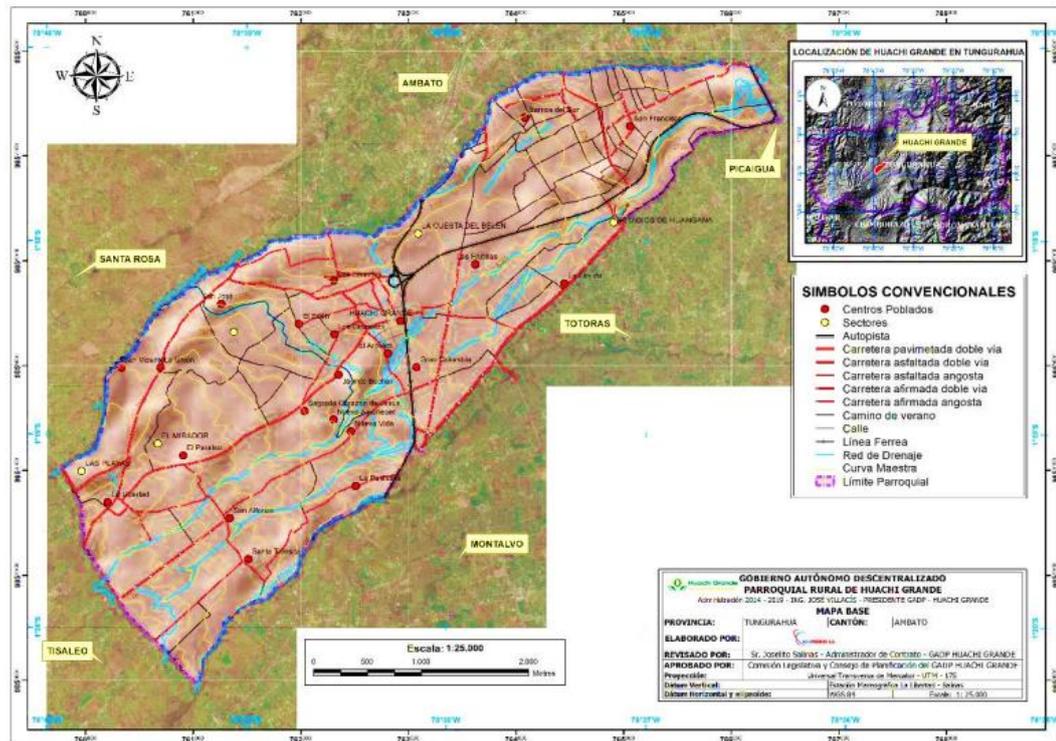


Imagen N. 1 Mapa base de la parroquia de Huachi Grande.

Fuente: Sistema Nacional de Información (SIN, 2015)

Según el último Censo Nacional 2010, la parroquia Huachi Grande tiene una población de 10.614 habitantes y se encuentra perfilada entre las Quebradas Terremoto al occidente de la parroquia y las Quebradas Morejón y Huangana en la zona oriental. Una de las motivaciones de concentrar el estudio en esta parroquia, se debe a su cercanía con la parroquia urbana de Ambato, lo que permite que se encuentre en una zona privilegiada en términos de servicios, transporte y comercio.

Esta característica, como se explicó al inicio de la investigación, hace de la parroquia un lugar idóneo para la construcción de proyectos de VIS. Adicionalmente esta localidad posee una heterogeneidad de suelo muy diversa, que va desde la Clase I hasta la Clase VII. Posee un 13% de suelos aptos para la producción agrícola o Clase I, un 10.39% son suelos de Clase II con ligeras limitaciones de conservación, buena permeabilidad, apto para agricultura y cultivos intensivos.

A su vez, un 17.48% de los suelos son aptos para cultivos permanentes pertenecientes a la Clase III, un 33.65% son suelos aptos para cultivos ocasionales pues requieren prácticas de manejo y conservación correspondientes a la Clase IV,

un 13.48% son suelos húmedos o de Clase V aptos para pasto y vegetación. Mientras que, un 17.71% poseen suelos con severas limitaciones de drenaje, erosión, cambios climáticos, excesiva humedad que son de Clase VI y un 10.03% son suelos exclusivamente para la visa silvestre, para mantener equilibrio ecológico, definidos como Clase VII.

Proceso de recolección de los datos.

El proceso de la recolección de la información estuvo precedido por diferentes etapas, la primera fue la realización de la Matriz de Operacionalización de Variables (*Ver Cuadro 7*), esto hizo posible estructurar la forma en que se procesarían las categorías involucradas en el estudio, para cumplir con los objetivos operacionales o específicos, y finalmente alcanzar el objetivo general de: Estudiar la superficie del suelo urbano vacante y la viabilidad de su uso, como estrategia para la dotación y el acceso a Viviendas de Interés Social (VIS), en la parroquia de Huachi Grande, cantón Ambato del Ecuador.

Cuadro N. 7 Matriz de operacionalización de variables.

VARIABLES	CONCEPTO	CATEGORÍAS	ÍTEMS	TÉCNICAS E INSTRUMENTO	FUENTE
(X) SUELO URBANO VACANTE	Lotes o terrenos que están baldíos y donde se utilizan para el tejido urbano, que se caracterizan por el abandono o la inactividad en ellos; que surge hacia la década de 1970 para referirse a este tipo de suelos que están abandonados o en desuso	Parroquia de Huachi Grande Datos geomorfológicos Formaciones geológicas Procesos Geodinámicos Clasificación de los suelos Códigos, leyes y normativas Importancia del suelo vacante para dotación de VIS	1 ¿Cómo se debería planificar a nivel urbano y territorial la vivienda de interés social? 2 ¿Cree usted que la parroquia de Huachi Grande tendrá un cambio en el territorio con la dotación de vivienda de interés social en la zona urbana, en qué aspectos? 3 ¿Por qué el suelo urbano y su valor económico esta modificado por especulación inmobiliaria? 4 ¿Considera usted que los suelos urbanos vacantes son una oportunidad para planificar ciudad? 5 ¿Cuáles o que procesos podrán determinar que los suelos urbanos vacantes estén óptimos para la vivienda de interés social?	Revisión documental Observación directa	Bibliografía especializada, artículos científicos, libros, tesis, leyes, normas. Archivos institucionales Mapas urbanísticos, ortofotos y gráficos
(Y) VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL (VIS)	Primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo con los criterios de selección y requisitos aplicables, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar	Elementos constitutivos, estructurales y normativos de una VIS Tipologías de las VIS en el Ecuador Dinámica de Acceso a la VIS Actores e instituciones reguladoras Códigos, leyes, normativas	6 ¿Qué tipo de planificación se debería desarrollar para la parroquia de Huachi Grande se considerada como punto fundamental de dotación de vivienda de interés social? 7 ¿Considera usted que se debería dotar de vivienda de interés social a la parroquia de Huachi Grande? 8 ¿Qué planes o proyectos son considerados como aliados importantes para que se pueda desarrollar programas de vivienda de interés social? 9 ¿Considera usted que los proyectos habitacionales colectivos de vivienda de interés social son un aporte positivo? 10 ¿Cuáles son los elementos importantes que debería cumplir al momento de dotar de vivienda de interés social?	Entrevista con guion semi estructurado Redes semánticas Software AtlasTic V-8	Actores sociales y administrativos de la parroquia de Huachi Grande Expertos del urbanismo y ordenamiento territorial

Elaborado Por: Heredia (2022)

De igual forma, fue necesaria la aplicación de técnicas de investigación documental, lo que permitió obtener datos de primera mano, para constituir el marco teórico, así como las bases conceptuales y de referencia. Este proceso se realizó sistemáticamente utilizando el *método deductivo - inductivo* que se basó en la inferencia y permitió el estudio de hechos generales hacia particulares y viceversa, por lo cual, fue deductivo en el primer sentido e inductivo en el segundo. También, el *método analítico - sintético*, lo que permitió descomponer las variables objeto de estudio para interpretarlas de forma individual en cada una de sus partes, para luego integrar lo analizado (Arispe, et al., 2020).

En vista que, fue necesario exponer una idea a defender, se estableció la hipótesis para comprobar si la ausencia de un diagnóstico sobre la disponibilidad del suelo urbano vacante en la parroquia de Huachi Grande imposibilita la generación de programas de VIS, lo que inclina su ubicación en las zonas periféricas y no urbanas de la ciudad. Para ello fue necesario utilizar el método hipotético deductivo que explica (Tomala, 2016) es un “Procedimiento metodológico que consiste en tomar unas aseveraciones en calidad de hipótesis y en comprobar tales hipótesis deduciendo de ellas, junto con conocimientos de que ya disponemos, conclusiones que confrontamos con los hechos” (p.12).

Asimismo, se realizó una revisión documental de los archivos del GAD Municipal, referente a las VIS y suelo vacante, una parte de estos documentos fue proporcionada por la institución, y otra parte fue encontrada en la web. Para realizar esta revisión, se tomó como inicio el arqueo bibliográfico y se levantó una base de datos de documentos referentes a la temática y las variables.

Estas técnicas permitieron que el proceso de recolección de la información fuera lo más cercano posible a la realidad, para ello se compararon datos de diversas fuentes y se buscaron coincidencias y discrepancias. Lo que permitió un análisis de resultados acorde a los objetivos planteados.

Otra técnica utilizada fue la entrevista, y como instrumento se utilizaron dos guiones semi – estructurados, uno dirigido a los actores sociales y administrativos de la parroquia de Huachi Grande, que constó de cuatro (04) preguntas, el segundo guion fue dirigido a expertos del urbanismo y ordenamiento territorial que fue de

seis (06) preguntas (*Ver Anexo 2*), esto con la finalidad de promover una relación comunicativa ordenada, pero abierta, que permitió que los entrevistados ofrecieran su perspectiva amplia sobre las preguntas realizadas.

Los guiones de entrevista fueron validados por la técnica del Juicio de Expertos, que consistió en que a tres (03) expertos del área se les solicitó revisar los objetivos, el árbol del problema, la matriz de operacionalización y ofrecieron sugerencias iniciales que permitieron realizar ajustes pertinentes al instrumento y ponderarlo, para luego validarlo.

Validación y confiabilidad del instrumento

Evaluación de expertos

Se tomó en consideración la opinión de 3 profesionales expertos del área y la temática que se estudió (*Ver Anexo 3*), en cumplimiento del objetivo general planteado de: *Analizar la superficie del suelo urbano vacante y la viabilidad de su uso, como estrategia para la dotación y el acceso a Viviendas de Interés Social (VIS), en la parroquia de Huachi Grande del cantón Ambato*. Esta evaluación del instrumento se realizó, a través del asentimiento de los especialistas que tuvieron a bien colaborar con la revisión del informe de investigación.

Documentos de validez

Los guiones semi estructurados, correspondientes a la técnica de la entrevista, antes de ser aplicada, fue sometida al juicio de expertos, identificados como; Lcdo. Mario Fernando, Sigüenza Espín Mgs, Cedula de Ciudadanía 1801670975, quien se desempeña como Docente Universitario, Registro SENESCYT: 1045-2017-1801075. Asimismo, la Ing. Jacqueline del Pilar Hurtado Yugcha, Mgs, Cedula de Ciudadanía 1803022639, quien es Docente de la Universidad Técnica de Ambato, Registro SENESCYT: 1010-09-692874. De igual forma el Ing. Marcelo Javier Mancheno Saá, Mgs, Cedula de Ciudadanía 1803549219, quien se desempeña como Docente en la Universidad Técnica de Ambato, Registro SENESCYT: 1027-14-86054576.

A quienes se les facilitó un instrumento de evaluación de los parámetros contentivos de la propuesta de investigación, con una escala de 3 niveles: Redacción

(R) con un valor de 30 puntos, Pertinencia (P) con un valor de 35 puntos, Correspondencia (C) con un valor de 35 puntos. A través de la cual señalaron a su criterio con dos opciones de respuesta: Aplica (A) e Inconsistente (I), en la primera se ponderó con el total del puntaje por categoría, en el segundo se invalidó el puntaje, con opción a las observaciones y sugerencias pertinentes (*Ver Anexo 3- Evaluación del Experto*).

Los expertos analizaron los parámetros de Redacción, Pertinencia y Correspondencia de los Ítems sugeridos, así como los adjuntos correspondientes al árbol del problema, los objetivos de la investigación y la operacionalización de variables. En consecuencia, señalaron que dichos instrumentos de recolección reunían las condiciones necesarias para ser considerados **VALIDOS**, para la generación de información pertinente con el estudio que se llevó a cabo (*Ver Anexo 3- Aval de los Expertos*).

Al obtener las certificaciones de validación de los especialistas, los resultados fueron procesados en una matriz (*Ver Cuadro 8*), en la que se desglosaron las ponderaciones generadas por el puntaje de cada parámetro, donde el promedio de puntaje estuvo por encima de 30 puntos y el porcentaje promedio general mínimo fue igual o mayor al 50% para considerar los instrumentos **VALIDOS** para su respectiva aplicación.

Cuadro N. 8 Matriz general de ponderación de la evaluación de los expertos.

MATRIZ DE VALIDACIÓN GUIÓN SEMI ESTRUCTURADO						
Parametros	Primer Experto		Segundo Experto		Tercer Experto	
	Puntaje	Porcentaje	Puntaje	Porcentaje	Puntaje	Porcentaje
Título o Tema	100	100%	100	100%	100	100%
Árbol del problema	100	100%	100	100%	100	100%
Objetivos de la investigación	100	100%	100	100%	100	100%
Matriz de Operacionacionalización de Variables	100	100%	100	100%	100	100%
Instrumento dirigido a los expertos del urbanismo y ordenamiento territorial (4 preguntas)	100	100%	100	100%	100	100%
Instrumento dirigido a los actores sociales y administrativos de la parroquia de Huachi Grande (6 preguntas)	100	100%	100	100%	100	100%
TOTAL						
PROMEDIO GENERAL	PROMEDIO PUNTAJE		PROMEDIO PORCENTAJE			
100	100		100%			
	MAYOR O IGUAL A 30= VALIDO		MAYOR O IGUAL A 50%= VALIDO			

Fuente: A partir de resultados de la Evaluación de Juicio de Expertos

Elaborado Por: Heredia (2022)

Análisis de los resultados

El análisis de resultados se presentaran en el siguiente capítulo, para ello se realizó una descripción de los hallazgos desde la perspectiva teórica, luego se plantearon los resultados y análisis de las entrevistas que fueron codificadas y procesadas en el Software especializado AtlasTic V-8, el cual permitió levantar redes semánticas para interpretar las coincidencias del discurso en ambas entrevistas aplicadas a los informantes, afirma la Universidad de Antioquía (2022) que el Software AtlasTic V-8, para estudios de enfoque cualitativo “es una herramienta de uso tecnológico y técnico creada con el objetivo de apoyar la organización, el análisis e interpretación de información en investigaciones cualitativas”(p. 02).

CAPITULO III

DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

Análisis de resultados y discusión

Analizar la disponibilidad del suelo urbano vacante y la viabilidad de su uso, como estrategia para la dotación y el acceso a las VIS, en la parroquia de Huachi Grande del cantón Ambato, implicó una revisión documental de diversas fuentes, en particular tratados internacionales, leyes, normativas, reglamentos y posturas institucionales, debido a la complejidad y protección tanto internacional, como nacional, del hábitat y la vivienda como un derecho humano y fundamental. Para describir de forma sistemática los resultados encontrados, primeramente, se profundizó en el contexto de la parroquia Huachi Grande, aspectos generales descriptivos, ubicación y características geográficas, datos geomorfológicos, formaciones geológicas y procesos geodinámicos.



Gráfico N. 4 Ubicación geográfica de la parroquia de Huachi Grande en el Ecuador.

Fuente: Plan de uso y gestión del suelo del cantón Ambato 2033, componente estructurante.

Adaptación: Propia del autor

El Ecuador está dividido en cuatro regiones Costa, Sierra, Oriente y Galápagos en las que se distribuyen las 24 provincias, la Región Sierra alberga 10 provincias entre una de ellas la Provincia de Tungurahua situada en el punto central del país con una extensión de 3.386 kilómetros cuadrados y constituida por 9 cantones (Pino, 2022). Una de las provincias es el cantón Ambato, que es su capital y agrupa un gran fragmento de la población total de la provincia de Tungurahua, territorialmente organizada por 9 parroquias urbanas y 18 parroquias rurales. Entre una de las 18 parroquias esta la parroquia de Huachi Grande (*Ver Gráfico 5*) con una superficie de 14.5 kilómetros y sus características territoriales, topográficas y sobre todo su conectividad urbana hacia toda la provincia de Tungurahua marca una diferencia entre las demás parroquias rurales del cantón Ambato.

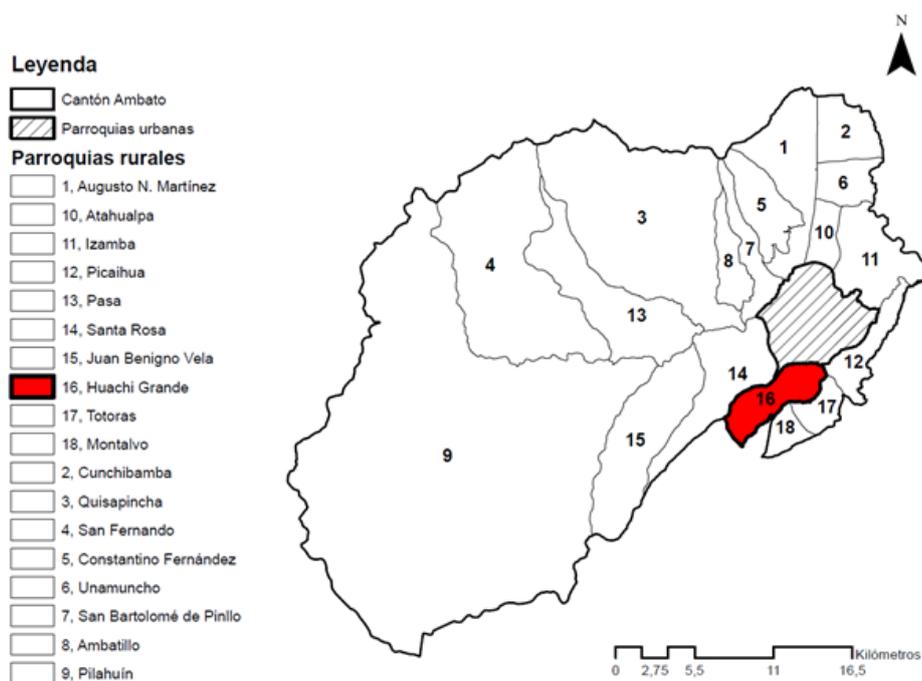


Gráfico N. 5 Ubicación geográfica de la parroquia de Huachi Grande en el cantón Ambato. **Fuente:** Plan de uso y gestión del suelo del cantón Ambato 2033, componente estructurante.

Adaptación: Propia del autor.

En el Gráfico 5, se observan los límites políticos y administrativos del cantón Ambato, y específicamente de la parroquia de Huachi Grande con relación a las demás parroquias rurales que en total son 18. Además, muestra como Huachi Grande es una de las parroquias limítrofes con las parroquias urbanas en donde se

concentra la mayor parte de equipamientos y servicios en la actualidad. La población de Huachi Grande contiene una vocación importante sobre los demás territorios es considerada como una de las parroquias económicamente productiva de agricultura en especial fruta como la manzana, pera, claudia, frutillas, durazno. Así mismo, con el pasar de los años los cambios morfológicos dentro de toda la provincia de Tungurahua de forma inherente afecto a la transformación urbana con todos los cambios mencionados en la actualidad existe una gran variedad de factores socioeconómicos que están dentro de Huachi Grande. (ver cuadro 9)

Cuadro N. 9 Factor socioeconómico de la población de la parroquia de Huachi Grande.

Factor Socioeconomico de la población de la parroquia de Huachi Grande			
Población por rama de actividad			
Rama de actividad (Pirmer nivel)	Casos	%	Acumulado %
Agricultura	1,033	21,28	21,28
Explotación de minas y canteras	7	0,14	21,42
Industrias manufactureras	915	18,85	40,27
Suministros de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	11	0,23	40,49
Dsitribución de agua, alcantarillado y gestión de desechos	16	0,33	40,82
Construcción	258	5,31	46,14
Comercio al por mayor y menor	1,044	21,5	67,54
Transporte y almacenamiento	425	8,75	76,4
Actividades financieras y de seguros	18	0,37	80,14
Actividades inmobiliarias	2	0,04	80,19
Actividades profesionlaes, científicas y técnicas	63	1,3	81,48
Administración pública y defensa	97	2	84,82
Enseñanza	133	2,74	87,56
Actividades de la atención de la salud humana	87	1,79	89,35
Artes, entretenimiento y recreación	14	29	89,64
Otras actividades de servicio	139	2,86	92,5
Actividades de los hogares como empleados	156	3,21	95,72
No declarado	147	3,03	98,74
Trabajador nuevo	61	1,26	100,00
Total	4,855	100,00	100,00

Fuente: (Gobierno Autonomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande, 2015)

Adaptación: Propia del Autor.

De este modo, es como la vocación económica de la parroquia de Huachi Grande se mantiene basada en la agricultura, pero con el transcurso del tiempo se fueron incorporando nuevos métodos de económicos de la población de acuerdo con las necesidades específicas de cada familia y si comprendemos que sigue en auge el cultivo de las tierras vemos en la problemática planteada al inicio de la investigación son minifundios que no dejan ningún tipo de redito económico y no son un sustento diario. Sin embargo, la posibilidad de subsistir de la población se

ve ligada al comercio hacia las demás provincias del Ecuador, pero es necesario que aquella productividad agrícola tenga frutos rentables para ser un punto fundamental económico. Dentro de la misma una pequeña reseña de la parroquia de Huachi Grande fue fundada en el año de 1957, y antes de su fundación era una parroquia que pertenecía al cantón Tisaleo. Al ser considerada como el punto principal de ingreso y salida y en la modificación del plan regular urbano su división política empezó a pertenecer al cantón Ambato.

La expansión urbana del cantón Ambato se deriva del crecimiento demográfico y tiene una injerencia directa con la parroquia de Huachi Grande, mostrando una conurbación en los municipios, entre lo urbano y lo rural, y que en la actualidad en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Ambato (2033) se considera una parte de la parroquia de Huachi Grande como una zona de expansión urbana (Ver Gráfico 6) por colindar con el suelo urbano del cantón Ambato (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato, 2021)

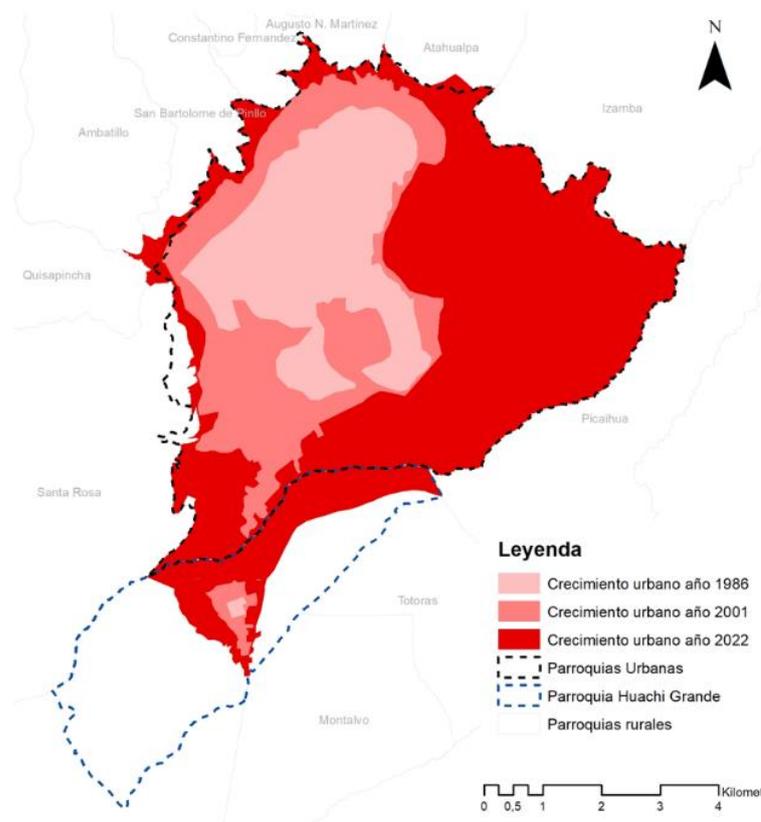


Gráfico N. 6 Crecimiento urbano de las parroquias urbanas y la parroquia de Huachi Grande.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del autor.

Se puede observar en el mapa del gráfico 6, como se dio el crecimiento urbano desde el año de 1986 al año 2022 de las parroquias urbanas del cantón Ambato y como están dando efectos de conurbación (unión entre municipios) en este caso se puede evidenciar que existe una concentración mayor en la parte central y con un incremento hacia el lado sur y como llegó de a poco a unirse con la parroquia de Huachi Grande. Dentro del marco de análisis premilitar se muestra la densidad población total de la parroquia de Huachi Grande (*ver gráfico 7*) son 12,57 habitantes/hectárea que cuenta la parroquia de Huachi Grande considerando como una densidad baja y esto se convierte en una oportunidad específica para el análisis de la investigación ya que se podrá proponer VIS dentro de la zona urbana y que logre albergar más habitantes.

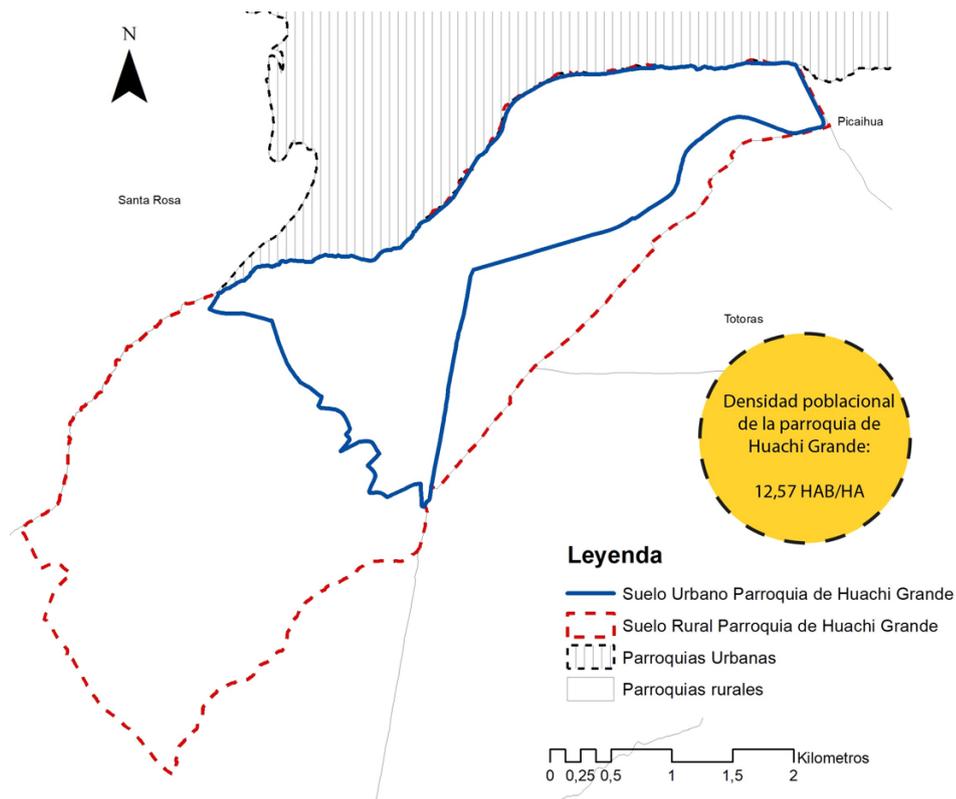


Gráfico N. 7 Densidad poblacional de la parroquia de Huachi Grande.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del autor.

También se establece un límite del 10% a las actuaciones privadas de urbanización del suelo para uso residencial, para los distritos metropolitanos y cantones que tengan necesidad de VIS. En este sentido la parroquia Huachi Grande cuenta con una amplia diversidad de uso del suelo (*Ver Cuadro 10*), que se clasifican por clase.

Cuadro N. 10 Capacidad de uso del suelo en la parroquia Huachi Grande.

Clase	Descripción	Porcentaje de Uso
<i>Clase I</i>	Desarrollo de actividades agropecuarias especialmente por cultivos de frutales en este tipo de suelos	13% de la superficie
<i>Clase II</i>	Tierras con ligeras limitaciones o con moderadas prácticas de conservación, pero son considerados suelos bien drenados, con buena permeabilidad, fertilidad natural y fáciles de laboreo, aptas para agricultura, cultivos intensivos y cultivos anuales con ligeras limitaciones	5,10% de la superficie
<i>Clase III</i>	Suelos que requieren de prácticas de conservación especiales con la finalidad de obtener buenos rendimientos pero que también son aptas para cultivos permanentes	10,62% de la superficie
<i>Clase IV</i>	Tierras aptas para cultivos ocasionales y limitados, pero cuando estas tierras son cultivadas se requieren cuidadosas prácticas de manejo y conservación	33,65% de la superficie
<i>Clase V</i>	Tierras que presentan severas limitaciones debido a los suelos húmedos, inundados, imperfectamente drenados y con el nivel freático superficial, pero son aptas para pasto, vegetación permanente, cobertura natural y arboladas	13,48% de la superficie
<i>Clase VI</i>	Suelos con severas limitaciones de drenaje, erosión, cambios climáticos, excesiva humedad, entre otras condiciones extremas que rechazan cualquier actividad cultivable, se destina para bosque protector y cobertura vegetal natural	17,71 hectáreas
<i>Clase VII</i>	Se destina exclusivamente para conservación de vida silvestre, protección y control hídrico con el objetivo de mantener un equilibrio ecológico. Son suelos que presentan afloramientos de material primario, relieves montañosos, clima frío o muy húmedo, erosión	10,03% de la superficie

Fuente: (Gobierno Autonomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande, 2015)

Elaborado Por: Heredia (2022)

Se puede observar que, hasta la Clase V son suelos que pueden ser aprovechados para cultivo y que requieren cuidados de conservación, la Clase IV son los más abundantes en la parroquia, con un 33,65% de superficie, caracterizadas por encontrarse aptas para cultivos ocasionales y limitados, pero requieren cuidadosas prácticas de manejo y conservación.

Otro aspecto importante de mencionar, son las características geomorfológicas de la parroquia de Huachi Grande, relacionadas a los componentes de relieves (*Ver*

Cuadro 10), geomorfológicas orientados a la susceptibilidad de los movimientos de la masa (Ver Cuadro 11) y geológicas que se relacionan con depósitos de materiales volcánicos por el volcán Tungurahua (Ver Cuadro 12), características esenciales a la hora de evaluar los suelos para la construcción de VIS.

Cuadro N. 11 Datos geomorfológicos de la parroquia de Huachi Grande.

Relieve	Localización	Pendiente y Altura	Actividades
Plano o casi plano	Cabecera parroquial Huachi Grande, Las Frutillas, entre San Francisco y Quebrada Terremoto	Pendiente: 0 -5%	Actividades agropecuarias (Cultivos de ciclo corto, frutales, vegetación rastrera nativa), centros poblados.
Suave o ligeramente ondulado	San Francisco, la parte sur de Barrios del Sur	Pendiente: 5-12%	Actividades Agropecuarias: Cultivo de frutales 70% y 30% cultivo de Maíz.
Moderadamente ondulado	Comprende todo el sur oriente de la parroquia, desde La Libertad, San José, Sagrado Corazón de Jesús, Santa Teresita, Nueva Vida, Gran Colombia, La Florida.	Pendiente: 12– 25%	Actividades agropecuarias con limitaciones, cultivos de ciclo corto
Colinado	Corre de sur occidente a nororiente en una faja de 200 metros aproximadamente desde la Libertad hasta Barrios del Sur.	Pendiente: 25 – 50%	Cultivos de frutales con áreas en proceso de erosión
Escarpado	Curso de Quebrada Huangana y parte superior de Quebrada Terremoto.	Pendiente: 50-70%	Ligera actividad agropecuaria

Fuente: (Gobierno Autonomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande, 2015)

Elaborado Por: Heredia (2022)

Como se puede observar, la parroquia presenta relieves moderadamente ondulados con una superficie de 744,90 hectáreas que representa un porcentaje de 52,75% y comprende el sur oriente de Huachi Grande, también relieves colinados que corre de sur occidente a nororiente en una faja de 200 metros aproximadamente ocupando el 12,96% de la superficie y relieves escarpados con pendientes entre 50-70% que se ubican en el curso de la quebrada Huangana y parte de la quebrada Terremoto, las cuales ocupan el 9,64% equivalente a 136,18 hectáreas del total de la superficie parroquial (GAD Parroquial Huachi Grande, 2015).

Cuadro N. 12 Procesos Geodinámicos de la parroquia de Huachi Grande.

Alerta	Ubicación	Afectaciones principales	Descripción
Intensidad Sísmica	Toda la parroquia	Edificaciones, infraestructura vial	Zona de muy alta intensidad sísmica. Edificaciones en riesgo de colapso
Movimientos en masa	Una pequeña área en el Paso Lateral a 500 metros de la intersección con la vía a Baños	Alta susceptibilidad a deslizamientos, derrumbes, hundimientos	
	Santa Teresita	Baja susceptibilidad a deslizamientos, derrumbes, hundimientos	Afectaciones a cultivos frutales, derrumbes sobre la infraestructura vial y edificaciones
	Huachi Grande, Barrios del Sur	Mediana susceptibilidad a deslizamientos, derrumbes, hundimientos	
	San José, La Libertad	Moderada susceptibilidad a deslizamientos, derrumbes, hundimientos	
Cenizas Volcánicas	Toda la parroquia dividida en zonas de mayor, menor y alto riesgo volcánico	Edificaciones, infraestructura vial, uso del suelo	Alto costo de mantenimiento, afectaciones a sembríos

Fuente: (Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande, 2015)

Elaborado Por: Heredia (2022)

Como se puede observar en el cuadro la parroquia se encuentra ubicada en una zona de alta intensidad sísmica, lo cual pone en riesgo el colapso de edificaciones, así como infraestructura vial en toda la parroquia, en caso de generarse actividad volcánica del volcán Tungurahua, se expandiría las cenizas, afectando un 50% de la zona (Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande, 2015).

Cuadro N. 13 Formaciones geológicas de la parroquia de Huachi Grande.

Simbología	Litología	Formación	Era	Sup_ha	Sup_%
Da	Depósito aluvial incorporando material laharítico		Cuaternario	136,72	9,69
Qc	Ceniza	Cangagua	Cuaternario	1275,39	90,31

Fuente: (Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande, 2015)

Elaborado Por: Heredia (2022)

En el cuadro se puede observar que la geología de la parroquia se encuentra determinada por la conformación de la Cordillera Andina, juntamente con la formación de Graben Interandino, lo cual hace posible la diversidad geológica, que ha dado lugar a diferentes tipologías de material rocoso, desde depósitos aluviales, como material laharítico. También presencia de cenizas y depósitos de materiales ligados a procesos por la cercanía con el volcán Tungurahua (cuaternario), así como terrazas a orillas del río Patate (GAD Parroquial Huachi Grande, 2015).

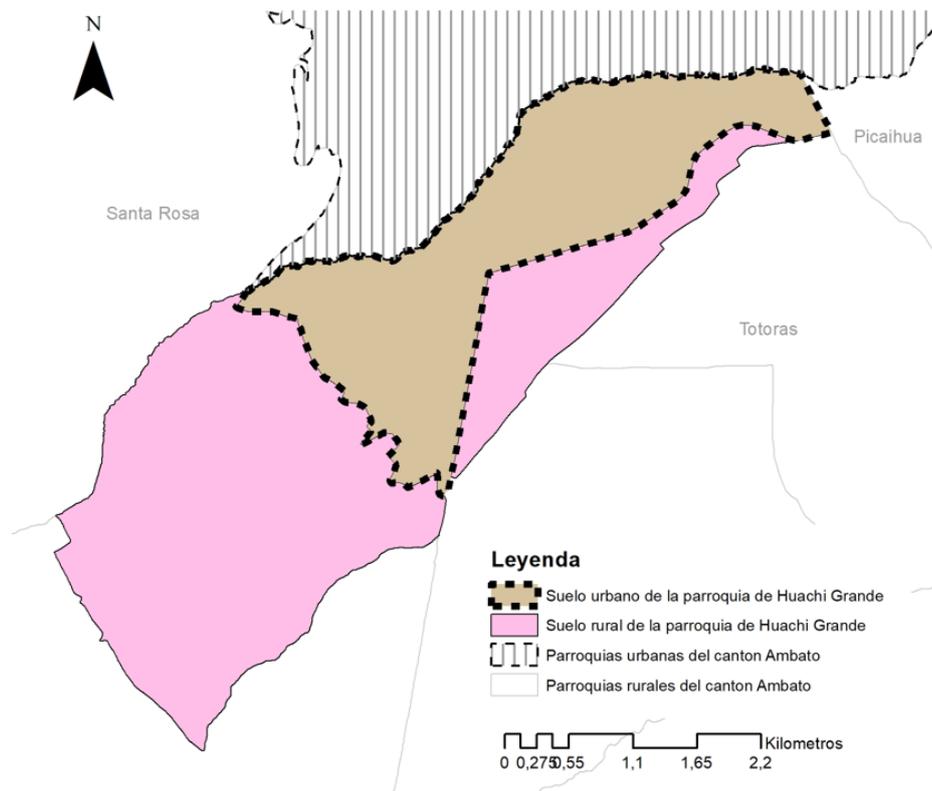


Gráfico N. 8 Parroquia de Huachi Grande, suelo urbano y suelo rural.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del autor.

La LOVIS, 2022 establece que la provisión de VIS se efectuará en suelo urbanos totalmente provistos de infraestructura necesaria para el hábitat humano, equipamientos y de vialidad. Dentro de este polígono de la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande, que se observa en el gráfico, el 85 % de las vías se encuentran con una capa de rodadura asfáltica, y solo el 15 % se encuentra con una capa de rodadura de lastre por motivos de nuevas redes de abastecimiento de agua potable y alcantarillado sanitario. Las vías principales que atraviesan de forma longitudinal y transversal son la panamericana sur E35 y el paso lateral sur, y las

demás vías son calles o pasajes secundarios que fortalecen la conectividad de la parroquia de Huachi Grande (Ver Gráfico 9).

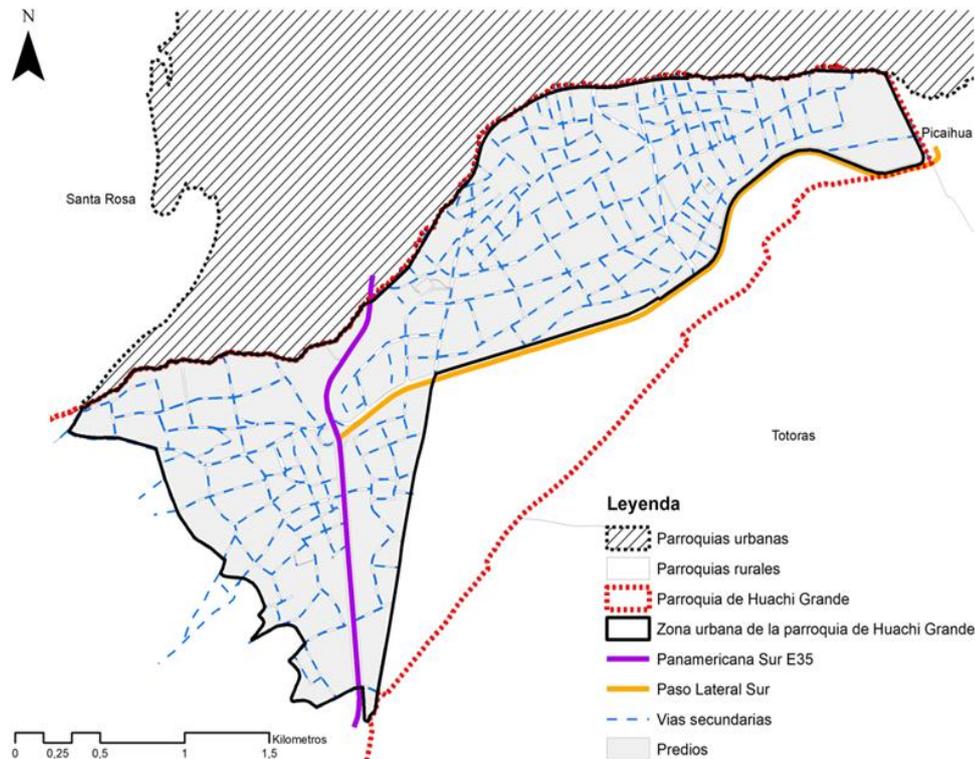


Gráfico N. 9 Vías en la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del autor.

Dentro del área urbana de la parroquia de Huachi Grande, se puede identificar el viario existente con sus vías principales que conectan el centro urbano del cantón Ambato como es la panamericana sur E35 y de igual forma otra de las vías principales incluso que uno a la provincia de Tungurahua es el paso lateral sur infraestructura que conecta el norte con el sur de la provincia y pasa por la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande. La planificación en cuestión a los diferentes equipamientos de la parroquia de Huachi Grande los poderes públicos se mantienen concentrados en la zona central como el edificio del GAD autónomo descentralizado de la parroquia de Huachi Grande, la iglesia católica con su plaza central al frente de la cúpula principal.

En cuanto la población crece surge la necesidad de albergar más equipamientos que brinden servicio como el centro de salud, 2 unidades educativas, más espacios para la recreación en barrios específicos así fue como se mantuvo hasta el año de 2016 en donde se planificó y se construyó el nuevo terminal terrestre sur de la

provincia de Tungurahua una de las obras más emblemáticas para el desarrollo de infraestructura de la provincia (Ver Gráfico 10).

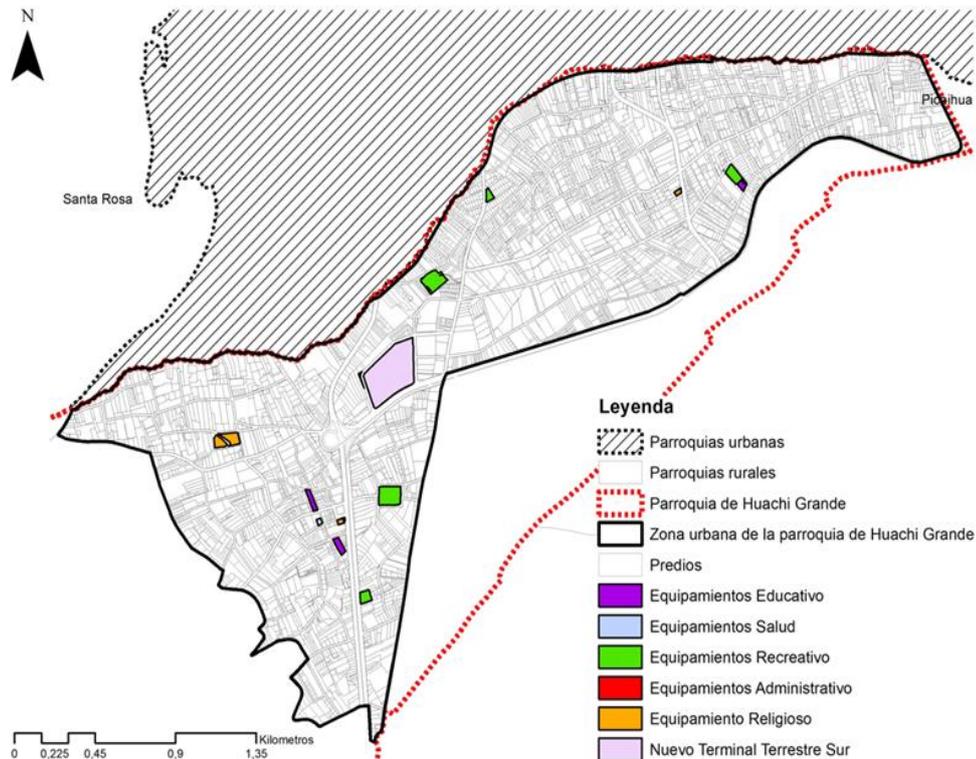


Gráfico N. 10 Equipamientos en la zona urbana de Huachi Grande.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del autor.

En las diferentes administraciones políticas del cantón Ambato se han planificado distintos equipamientos que son necesarios para el desarrollo urbano y social que deben estar planificados concretamente con la población existente y por ese motivo la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande alberga en todo su espacio físico varios equipamientos. El proceso de transformación urbana que se llevó a cabo en la parroquia son tres; la primera transformación fue desde el año del 2006 en donde se ejecuta la obra vial denominada paso lateral sur conllevando a modificar su territorio en 2 partes asimétricas, la segunda fue motivada por el crecimiento demográfico del cantón Ambato que logra el efecto de conurbación entre municipios, y la tercera fue la implementación de la infraestructura urbana del nuevo terminal terrestre sur, y su construcción está ligada a la implementación de nuevos equipamientos inherentes al terminal.

Esta importante infraestructura logra dar un giro en el dinamismo comercial y territorial por su afectación directa como un proceso de transformación con la

incidencia de dicho equipamiento. Es importante resaltar que estos cambios en el desarrollo de la parroquia generan nuevas expectativas económicas y el valor económico del suelo en la zona urbana de Huachi Grande.

En consecuencia, para la clase social económica baja se convierte imposible de pensar en la adquisición de suelo dentro de este polígono y los problemas anteriormente citados seguirán vigente sin una dotación equitativa de territorio para toda la población. Es importante destacar la distribución del valor económico del suelo (*Ver Gráfico 11*).

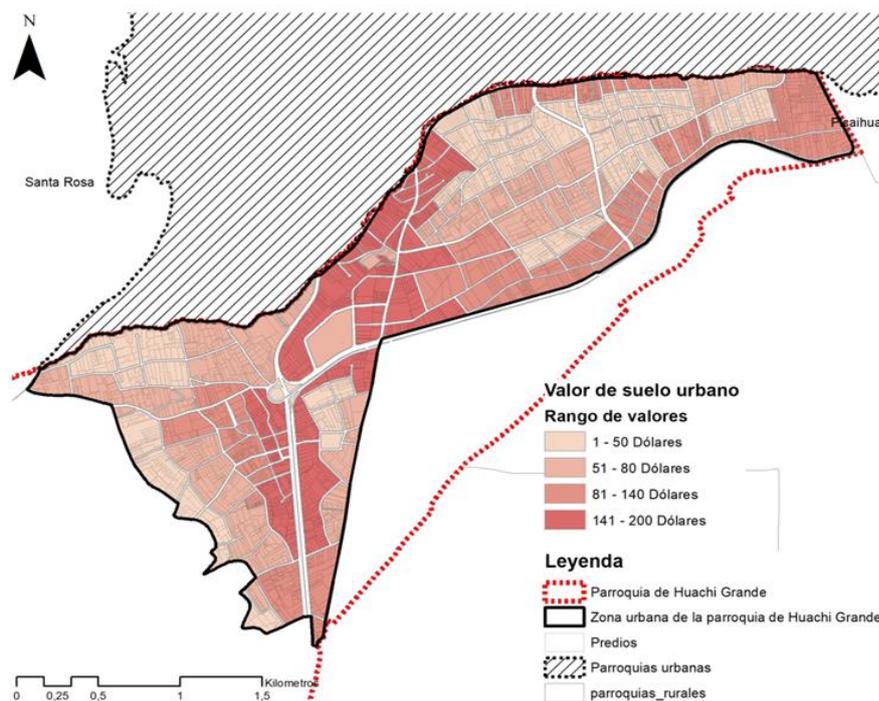


Gráfico N. 11 Valor económico real del suelo urbano de Huachi Grande.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del autor.

Como se puede observar el valor más elevado se concentra en la parte central, y en las zonas más alejadas o limítrofes del suelo rural el precio es mucho más accesible. La inversión privada desde el año 2016 observó un foco económico importante y disponible para el desarrollo comercial e inmobiliario, el valor económico del suelo desde aquel año bordea precios elevados entre 140 dólares a 200 dólares el metro cuadrado, cosa que en años anteriores el valor en el mismo sitio se encontraba en 10 dólares hasta máximo 25 dólares.

Por ello, el fraccionamiento del suelo ha tomado un carácter importante para sacar un rédito económico de vender suelo y por ese motivo se fracciona el suelo y se espera que el precio suba al transcurrir varios años dejando el efecto de suelos abandonados o suelos son caracteres productivos que no tienen un aporte urbano a la parroquia y se convierten en suelos vacantes con posibilidad de uso.

De este modo, la situación de la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande en cuestión de nivel ocupación del suelo con vivienda construidas hasta la fecha y el suelo vacante existente. (Ver Gráfico 12, 13)

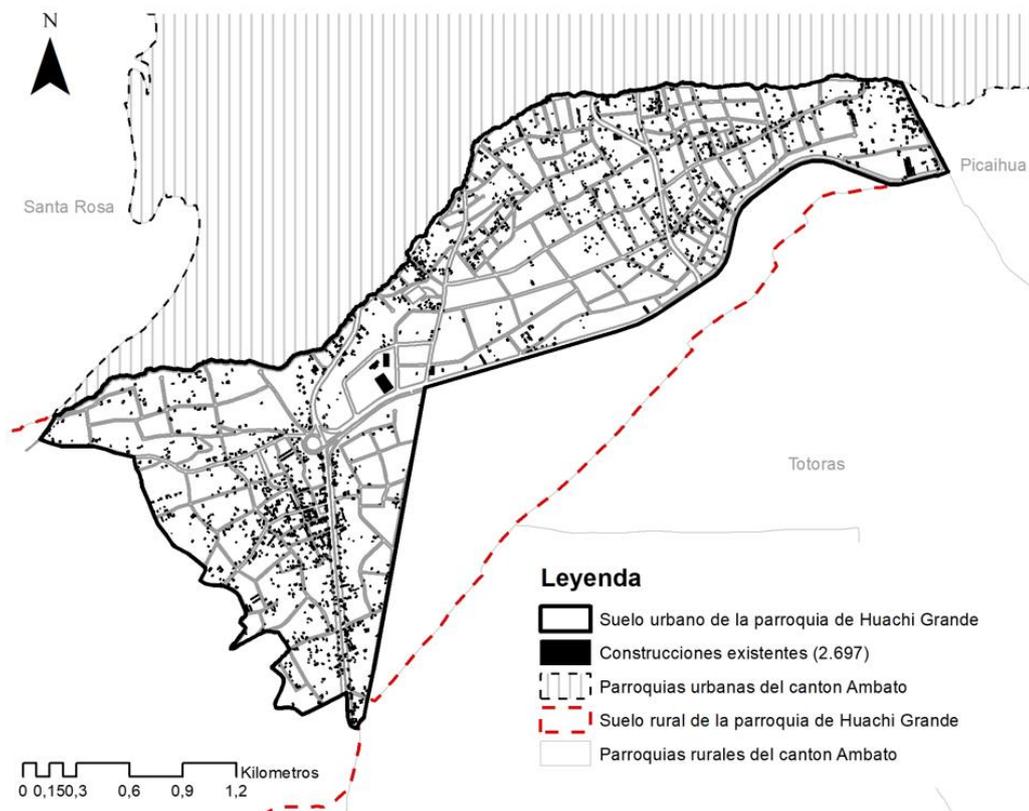


Gráfico N. 12 (A) Predios y construcciones.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del Autor.

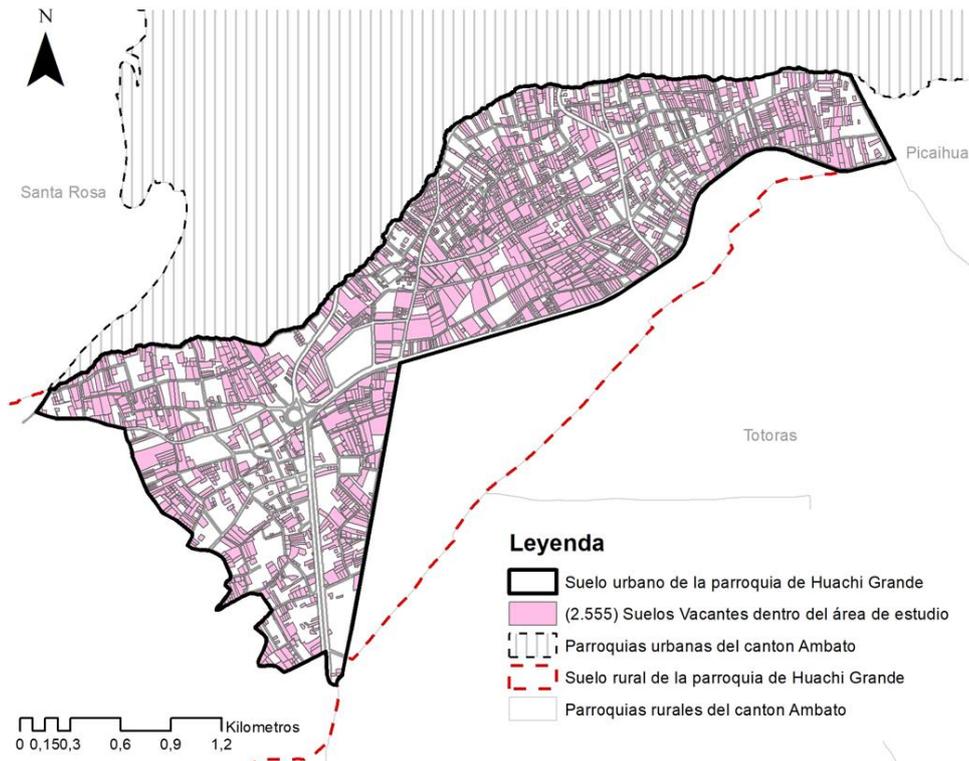


Gráfico N. 13 (B) Suelo vacante.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del Autor.

En estos gráficos A y B se muestra los predios que están siendo utilizados con construcciones y de alguna forma aportan urbanamente, también la totalidad de suelos vacantes que existen dentro de la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande y como su lógica de distribución urbana en sus diferentes morfologías de lotes vacantes que oportunamente se convertirán un una oportunidad y en una problemática urbana dentro de las zonas urbanas por ser considerados como lotes sin ningún tipo aprovechamiento y a la espera de la especulación en el valor económico del suelo.

En este sentido, el aprovechamiento del suelo urbano vacante depende en gran medida del análisis de estos y el entorno donde la ubicación de espacios y saber que aquellos suelos vacantes cumplan con ciertos parámetros para recreación, interacción social, ecológicos, infraestructuras verdes y viviendas de interés social, son parte del uso de este tipo de suelos (Alvez, 2021).

De esta forma, es necesario definir PIT (Polígono de Intervención Territorial) dentro de la zona de estudio en la parroquia de Huachi Grande que precise (Ver *Gráfico 14*) las diferentes características de suelo sobre las cuales se podrán aplicar los distintos tipos de tratamientos con el fin de tener un análisis al aprovechamiento de la norma que se requiera aplicar; para posteriormente definir cuáles son las oportunidades y debilidades de cada uno de los PIT.

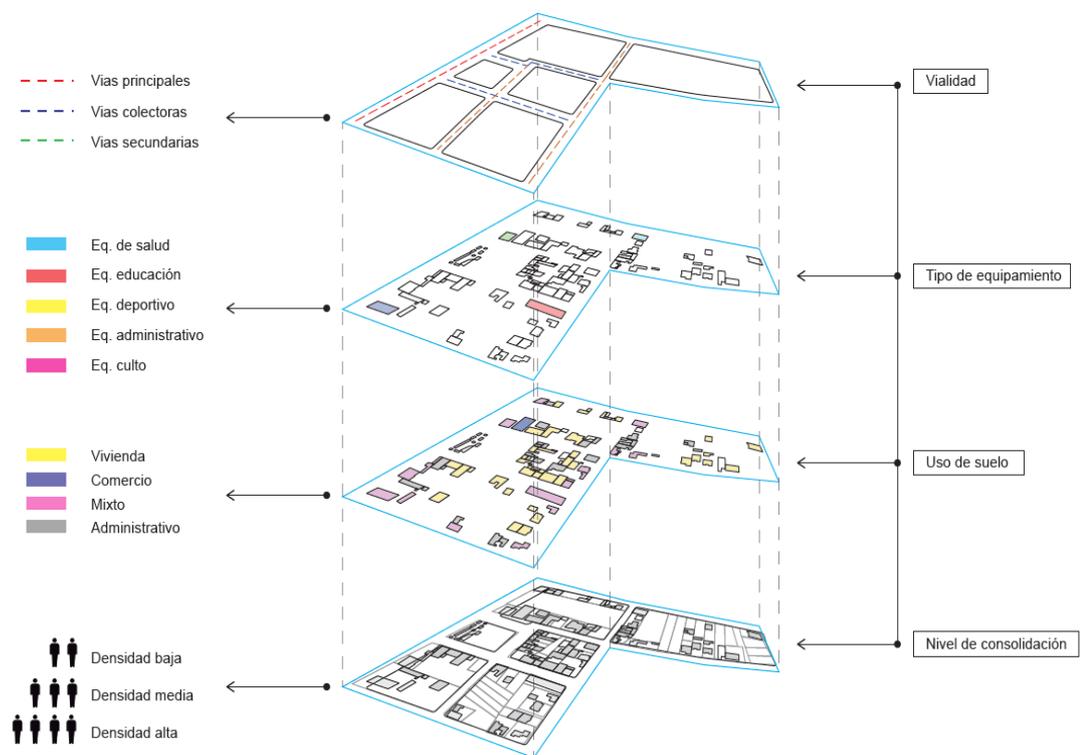


Gráfico N. 14 Criterios para la definición de los PIT dentro de la zona de estudio.
Elaboración: propia del autor.

Suelos urbano vacante y políticas públicas para construcción de VIS

En este apartado de la investigación se tomó como referencia la perspectiva profesional de diferentes actores administrativos, sociales e institucionales, relacionados con la planificación urbana y territorial del cantón y la parroquia, así como la participación en los planes y proyectos de VIS. Estas opiniones fueron codificadas e interpretadas como resultado del análisis cualitativo de redes semánticas (Ver Gráficos 15, 16, 17 y 18) y (Ver Anexo 1), que permitieron visibilizar márgenes de coincidencia entre el discurso de los actores, respecto a la temática de estudio.

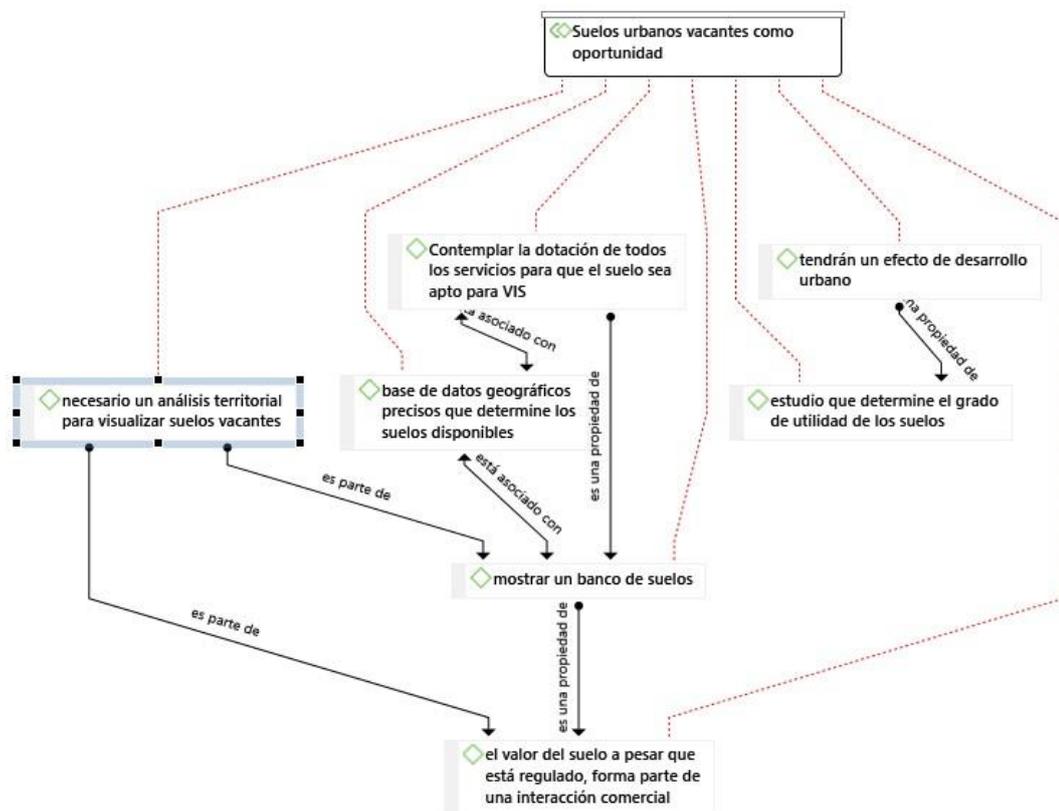


Gráfico N. 15 Suelo urbano vacante como oportunidad.

Fuente: A partir de información codificada en Software Estudios Cualitativos AtlasTic V-8

Elaborado Por: Heredia (2022)

Los resultados de las entrevistas arrojaron y mostraron coincidencia en que, el tipo de planificación que se debería desarrollar para la parroquia de Huachi Grande son: el plan de desarrollo, ordenamiento territorial y urbano, programas de abastecimiento de red de alcantarillado, considerándose las áreas verdes, nuevos

equipamientos y sobre todo la cobertura de servicios básicos, zonas de interés social en los planes de desarrollo que tiene el GAD parroquial.

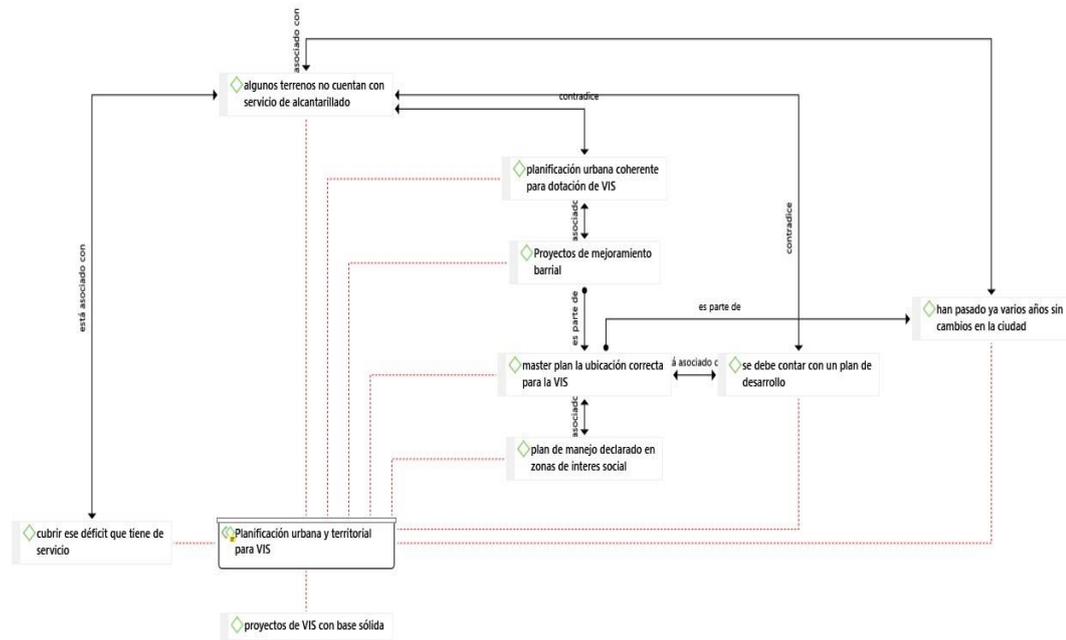


Gráfico N. 16 Planificación urbana y territorial de VIS.

Fuente: A partir de información codificada en Software Estudios Cualitativos AtlasTic V-8

Elaborado Por: Heredia (2022)

Además, los entrevistados coincidieron en que, se debería dotar de vivienda de interés social a la parroquia de Huachi Grande, puesto que es el punto central para el cantón Ambato, donde su crecimiento ha sido notable y donde los estudios técnicos consideran aspectos urbanos importantes.

Por otro lado, el cambio en el territorio con la dotación de vivienda de interés social en la zona urbana tendrá un punto de partida para el desarrollo urbano, por qué se planificarían nuevas redes de abastecimiento de servicios públicos, nuevas vías de acceso y con ello varios cambios en la forma urbana actual de la parroquia que tendrá efectos positivos sin dudarlos. Los cambios económicos permitirán existan nuevas fuentes de empleo y se mejore la dinámica comercial, la cual, seguirá creciendo.

Dentro de los planes o proyectos que son considerados como aliados están: los tipos de proyectos habitacionales, los proyectos de mejoramiento barrial, los estudios de prefactibilidad, donde se detalle todos los equipamientos de servicio necesarios. El GAD parroquial de Huachi Grande está trabajando en el fortalecimiento y el

abastecimiento de red de alcantarillado en las zonas del arbolito, los laureles bajo, la florida, Quebrada Huangana. Esto significará nuevos progresos para las distintas personas que residen en las cercanías, donde posean una vivienda digna con redes básicas de servicios.

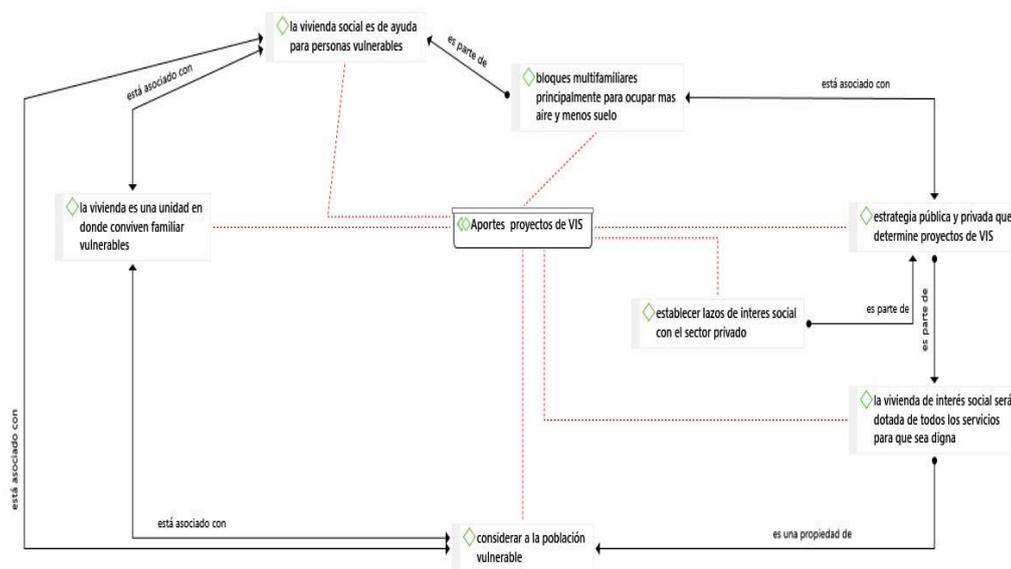


Gráfico N. 17 Aporte de los proyectos de VIS.

Fuente: A partir de información codificada en Software Estudios Cualitativos AtlasTic V-8
Elaborado Por: Heredia (2022)

Cabe indicar que, se debería planificar a nivel urbano y territorial la vivienda de interés social, considerándose aspectos urbanos como le establece el LOOTUGS, donde se detalle cómo se realizará la dotación en los suelos urbanos con toda la infraestructura básica, con una base de datos geográficos precisos que detallen el nivel urbano. Además, los proyectos habitacionales colectivos de vivienda de interés social son un aporte positivo, puesto que los elementos importantes que debería cumplir al momento de dotar de vivienda de interés social deben mencionarse detenidamente.

A su vez, los suelos donde estén considerados como proyectos de índole social deben estar cubiertos totalmente de redes de servicios básicos, garantizando una vida digna; donde, el suelo urbano y su valor económico esta modificado por especulación inmobiliaria. El sector inmobiliario se define como una característica comercial entre más predios más dinero, ahora estos predios siempre tienen una visión de cubrir alguna necesidad específica y por ese motivo es que el valor del

suelo a pesar de que está regulado por el departamento de catastros y es la población mismo quien define ese valor. Dicho valor está predefinido para suelos urbanos y rurales pero dicha valoración no alcanza a la expectativa de la población.

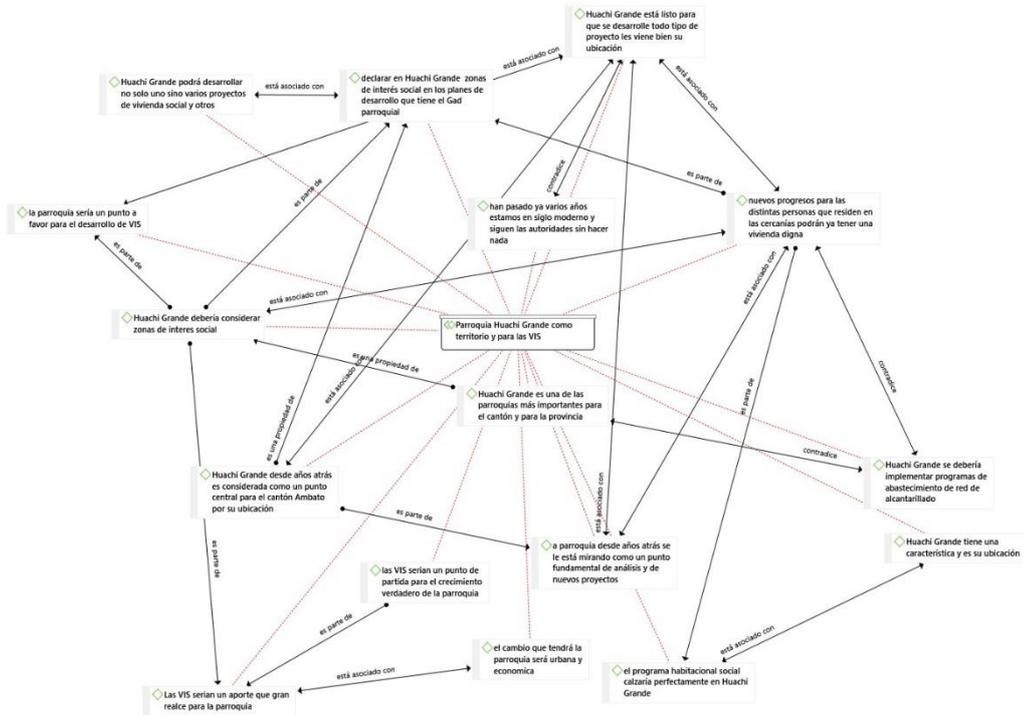


Gráfico N. 18 La parroquia Huachi Grande como Territorio para las VIS.
Fuente: A partir de información codificada en Software Estudios Cualitativos AtlasTic V-8
Elaborado Por: Heredia (2022)

Si bien es cierto, los suelos urbanos vacantes son una oportunidad para planificar ciudad pues promueven el desarrollo urbano y son una oportunidad para repensar ciudad, pero requieren de procesos para determinar solamente los suelos urbanos vacantes óptimos para la vivienda de interés social. De allí, que un análisis territorial para visualizar suelos en vacancia que no tenga uso específico, que estén dejando imagen urbana no coherente son estrictamente necesarios. Así mismo, es necesario un estudio que determine el grado de utilidad de lotes vacantes, puesto que, existen una gran diversidad de tamaños de lotes.

De esta forma, analizar mediante un plan de manejo declarado en zonas de interés social que apoye en el análisis del proceso de liquidación o conocido como expropiación de los lotes que se tomen en cuenta para la vivienda social y por último establecer lazos con el sector privado para que tomen en consideración el valor social y no se dé prioridad al económico.

Disponibilidad de suelo urbano vacante como estrategia para la dotación de viviendas de interés social en la parroquia Huachi Grande

Los espacios vacantes al pasar el tiempo son ocupados con nuevas construcciones donde la compactación interna en la ciudad no es acertada. Sin embargo, por el volumen de suelos vacantes se traducen en reto para validar el modelo urbano de ciudad. Por lo cual, el aporte de la investigación sugiere que el análisis del suelo es de vital importancia para la expansión de la ciudad en zonas periféricas (Hernández y Montalvo, 2020).

Razón por la cual, se hace imperativo que esos suelos sean consignados tanto al desarrollo de ciudad, como al mejoramiento de la calidad de vida de los más vulnerables. Este suelo debe cumplir con los estándares de servicios y son analizados toda la delimitación de estudio (542,10 Ha) bajo el criterio de “PIT” (Ver *Gráfico 19*) para después tener unidades de actuación urbanística que permita tener una zona especial de interés social con una agrupación de varios suelos vacantes dispuesto para la VIS.

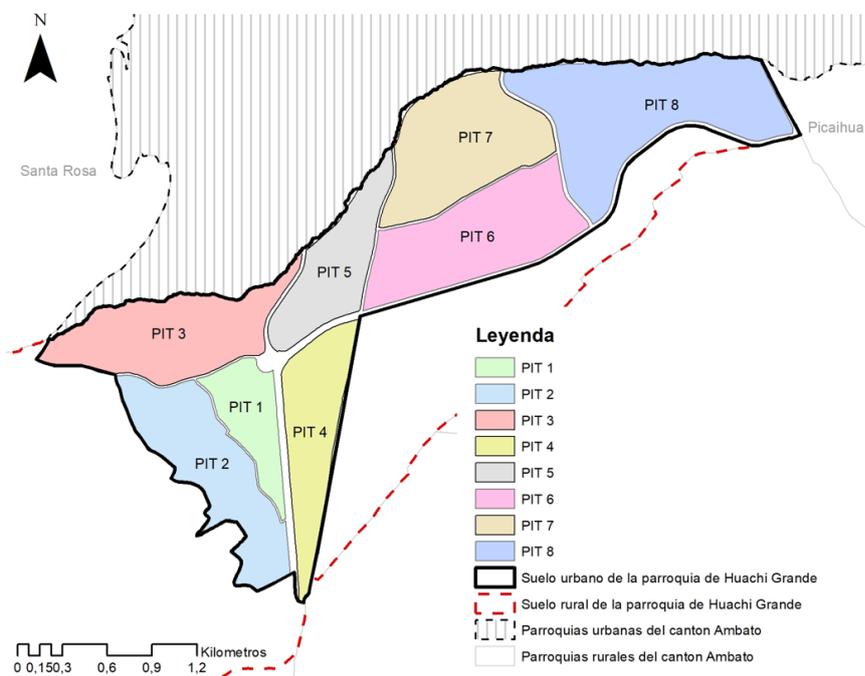


Gráfico N. 19 PIT-Polígonos de intervención territorial en la zona de estudio.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del Autor.

Una vez que se define claramente bajo el criterio de selección mostrado en el (gráfico 13) los diferentes PIT que, bajo un análisis territorial de vialidad, uso de suelo, concentración de equipamientos y porcentaje de agrupación de vivienda queda determinado en ocho polígonos, y para esta investigación se considera que es de estricto cumplimiento sobre poner una capa específica de análisis la gestión de riesgos dentro de la zona denominada como delimitación del área de estudio para así poder ir ya observando territorialmente que tipos de afectaciones (ver gráfico 20) en cuestión de riesgo se tiene dentro de cada uno de los PIT. Que esta información servirá como una muestra clara para la ficha de observación que delimita todos lineamientos necesarios para una correcta dotación de suelo urbano vacante para la VIS.

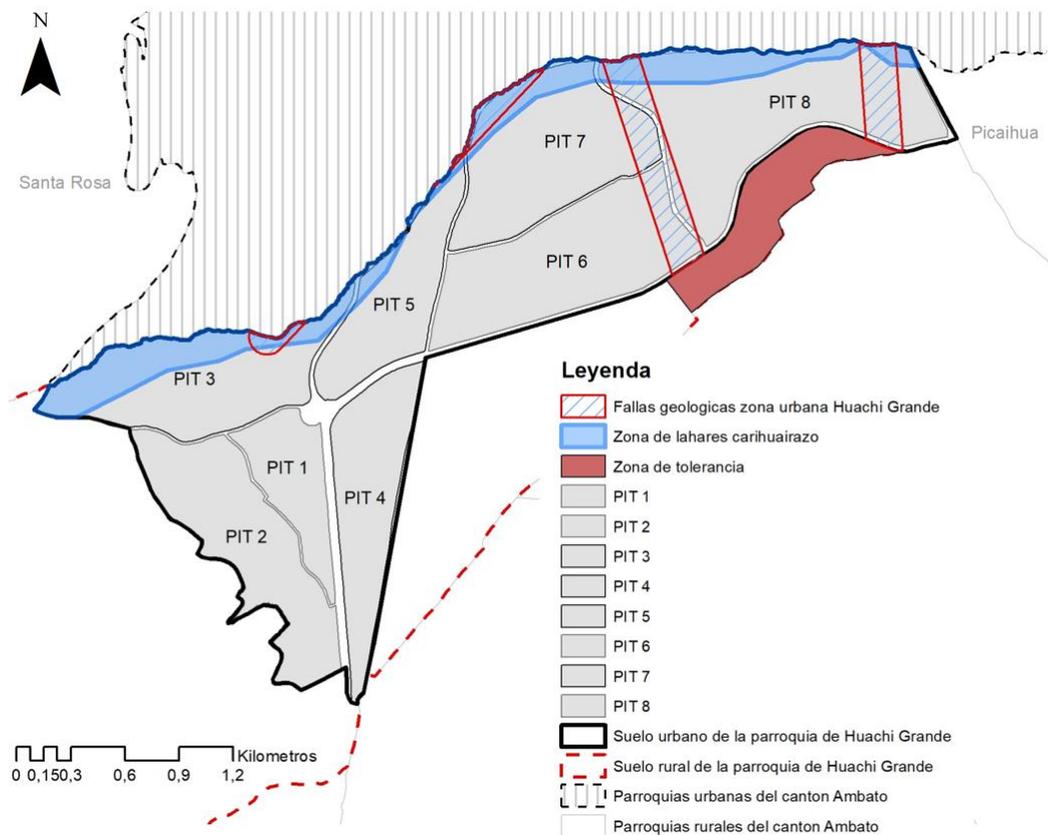


Gráfico N. 20 PIT- capa de análisis de zonas de gestión de riesgos dentro de la zona de estudio.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del Autor.

Fichas de observación territorial de la uno de los ocho PIT dentro de la zona de estudio de la parroquia de Huachi Grande.

Las fichas de los PIT son los siguiente:

1.1.1. PIT 1

Cuadro N. 14 Ficha del PIT 1.

FICHA DE OBSERVACIÓN DEL PIT EN LA ZONA DE ESTUDIO EN LA PARROQUIA DE HUACHI GRANDE.																
UBICACIÓN DEL POLÍGONO (SUELO URBANO VACANTE) 			UBICACIÓN GENERAL 													
SIMBOLOGÍA 			DATOS DEL POLÍGONO <table border="1"> <tr> <td>ÁREA EN HECTÁREAS</td> <td>28,14</td> </tr> <tr> <td>TOTAL, DE VIVIENDAS</td> <td>410</td> </tr> <tr> <td>TOTAL, DE PREDIOS</td> <td>422</td> </tr> <tr> <td>TOTAL, DE MANZANAS</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>TOTAL, SUELO VACANTE</td> <td>12</td> </tr> </table>				ÁREA EN HECTÁREAS	28,14	TOTAL, DE VIVIENDAS	410	TOTAL, DE PREDIOS	422	TOTAL, DE MANZANAS	16	TOTAL, SUELO VACANTE	12
ÁREA EN HECTÁREAS	28,14															
TOTAL, DE VIVIENDAS	410															
TOTAL, DE PREDIOS	422															
TOTAL, DE MANZANAS	16															
TOTAL, SUELO VACANTE	12															
PARTICULARIDADES DEL PIT (SUELO URBANO VACANTE)																
NIVEL DE VIAS (EXISTENTE) Y CAPA DE RODADURA	PRINCIPALES			SECUNDARIAS												
	ALTO	MEDIO	BAJO	ALTO	MEDIO	BAJO										
	ASFALTO	ADOQUÍN	EMPEDRADO / TIERRA	ASFALTO	ADOQUÍN	EMPEDRADO / TIERRA										
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR DONDE ESTÁ UBICADO EL SUELO URBANO VACANTE	ALTA > 60 % OCUPACIÓN DEL SUELO		MEDIA ENTRE EL 60 Y 40 % OCUPACIÓN DEL SUELO		BAJA < 40 % OCUPACIÓN DEL SUELO											
SERVICIOS BÁSICOS Y TRANSPORTE PÚBLICO	ALCANTARILLADO		AGUA POTABLE	LUZ ELÉCTRICA	CIRCUITO DE TRANSPORTE PÚBLICO											
AFECTACIONES POR GESTIÓN DE RIESGOS	FALLAS GEOLÓGICAS		ZONA DE LAHARES DEL CARIHUAIRAZO		ZONA DE TOLERANCIA											
EQUIPAMIENTOS URBANOS CERCANOS	SALUD	EDUCATIVO	ADMINISTRATIVO	RECREATIVO	RELIGIOSO											
ANEXO FOTOGRÁFICO																

Elaborado Por: Heredia (2022)

1.1.2. PIT 2

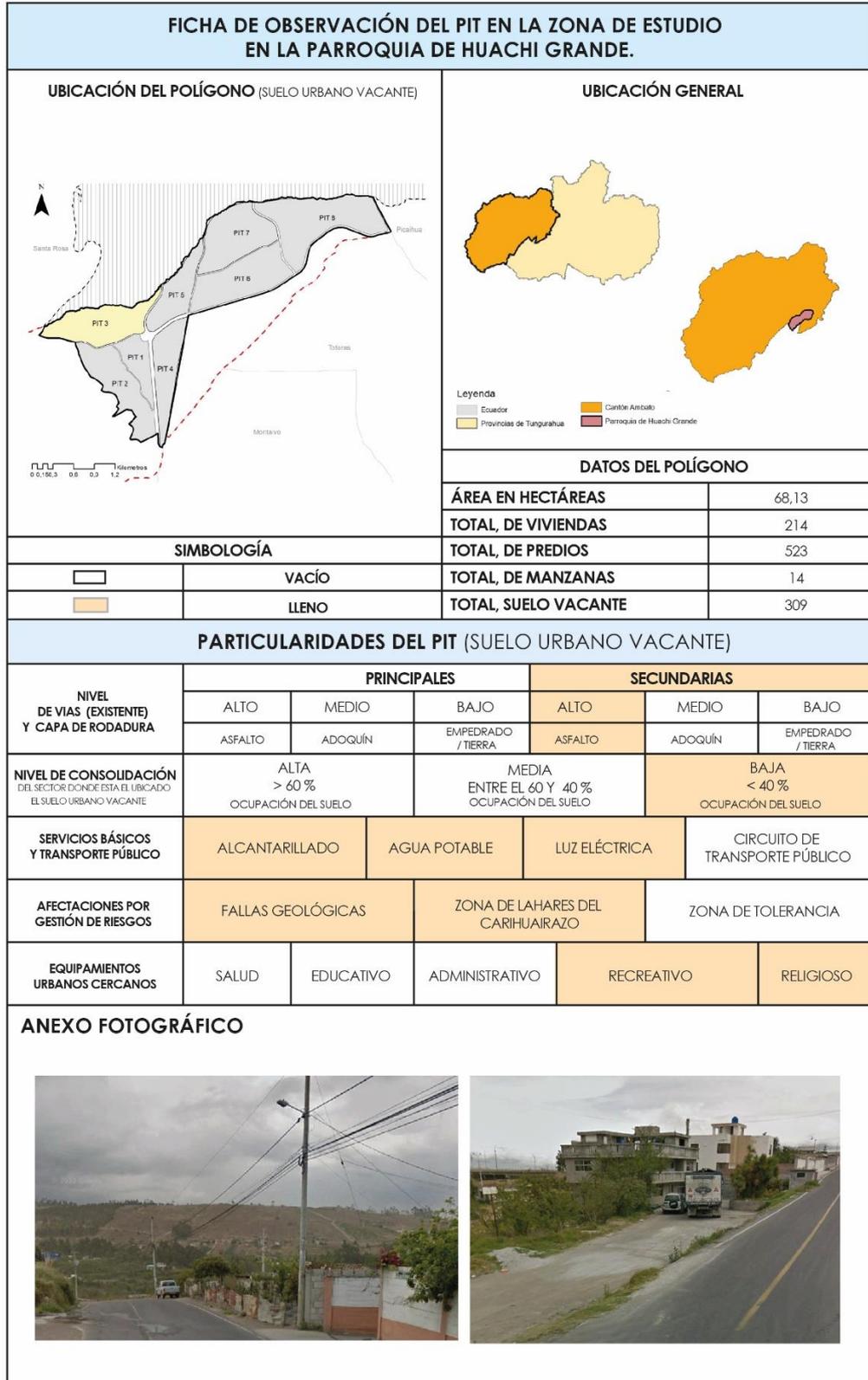
Cuadro N. 15 Ficha del PIT 2.

FICHA DE OBSERVACIÓN DEL PIT EN LA ZONA DE ESTUDIO EN LA PARROQUIA DE HUACHI GRANDE.																																																						
UBICACIÓN DEL POLÍGONO (SUELO URBANO VACANTE) 			UBICACIÓN GENERAL 																																																			
SIMBOLOGÍA 			DATOS DEL POLÍGONO <table border="1"> <tr> <td>ÁREA EN HECTÁREAS</td> <td>63,58</td> </tr> <tr> <td>TOTAL, DE VIVIENDAS</td> <td>355</td> </tr> <tr> <td>TOTAL, DE PREDIOS</td> <td>625</td> </tr> <tr> <td>TOTAL, DE MANZANAS</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>TOTAL, SUELO VACANTE</td> <td>270</td> </tr> </table>				ÁREA EN HECTÁREAS	63,58	TOTAL, DE VIVIENDAS	355	TOTAL, DE PREDIOS	625	TOTAL, DE MANZANAS	16	TOTAL, SUELO VACANTE	270																																						
ÁREA EN HECTÁREAS	63,58																																																					
TOTAL, DE VIVIENDAS	355																																																					
TOTAL, DE PREDIOS	625																																																					
TOTAL, DE MANZANAS	16																																																					
TOTAL, SUELO VACANTE	270																																																					
PARTICULARIDADES DEL PIT (SUELO URBANO VACANTE) <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">NIVEL DE VIAS (EXISTENTE) Y CAPA DE RODADURA</th> <th colspan="3">PRINCIPALES</th> <th colspan="3">SECUNDARIAS</th> </tr> <tr> <th>ALTO</th> <th>MEDIO</th> <th>BAJO</th> <th>ALTO</th> <th>MEDIO</th> <th>BAJO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>ASFALTO</td> <td>ADOQUÍN</td> <td>EMPEDRADO / TIERRA</td> <td>ASFALTO</td> <td>ADOQUÍN</td> <td>EMPEDRADO / TIERRA</td> </tr> <tr> <td>NIVEL DE CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR DONDE ESTÁ EL UBICADO EL SUELO URBANO VACANTE</td> <td colspan="2">ALTA > 60 % OCUPACIÓN DEL SUELO</td> <td colspan="2">MEDIA ENTRE EL 60 Y 40 % OCUPACIÓN DEL SUELO</td> <td colspan="2">BAJA < 40 % OCUPACIÓN DEL SUELO</td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS BÁSICOS Y TRANSPORTE PÚBLICO</td> <td colspan="2">ALCANTARILLADO</td> <td>AGUA POTABLE</td> <td>LUZ ELÉCTRICA</td> <td colspan="2">CIRCUITO DE TRANSPORTE PÚBLICO</td> </tr> <tr> <td>AFECTACIONES POR GESTIÓN DE RIESGOS</td> <td colspan="2">FALLAS GEOLÓGICAS</td> <td colspan="2">ZONA DE LAHARES DEL CARIHUAIRAZO</td> <td colspan="2">ZONA DE TOLERANCIA</td> </tr> <tr> <td>EQUIPAMIENTOS URBANOS CERCANOS</td> <td>SALUD</td> <td>EDUCATIVO</td> <td>ADMINISTRATIVO</td> <td>RECREATIVO</td> <td colspan="2">RELIGIOSO</td> </tr> </tbody> </table>							NIVEL DE VIAS (EXISTENTE) Y CAPA DE RODADURA	PRINCIPALES			SECUNDARIAS			ALTO	MEDIO	BAJO	ALTO	MEDIO	BAJO		ASFALTO	ADOQUÍN	EMPEDRADO / TIERRA	ASFALTO	ADOQUÍN	EMPEDRADO / TIERRA	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR DONDE ESTÁ EL UBICADO EL SUELO URBANO VACANTE	ALTA > 60 % OCUPACIÓN DEL SUELO		MEDIA ENTRE EL 60 Y 40 % OCUPACIÓN DEL SUELO		BAJA < 40 % OCUPACIÓN DEL SUELO		SERVICIOS BÁSICOS Y TRANSPORTE PÚBLICO	ALCANTARILLADO		AGUA POTABLE	LUZ ELÉCTRICA	CIRCUITO DE TRANSPORTE PÚBLICO		AFECTACIONES POR GESTIÓN DE RIESGOS	FALLAS GEOLÓGICAS		ZONA DE LAHARES DEL CARIHUAIRAZO		ZONA DE TOLERANCIA		EQUIPAMIENTOS URBANOS CERCANOS	SALUD	EDUCATIVO	ADMINISTRATIVO	RECREATIVO	RELIGIOSO	
NIVEL DE VIAS (EXISTENTE) Y CAPA DE RODADURA	PRINCIPALES			SECUNDARIAS																																																		
	ALTO	MEDIO	BAJO	ALTO	MEDIO	BAJO																																																
	ASFALTO	ADOQUÍN	EMPEDRADO / TIERRA	ASFALTO	ADOQUÍN	EMPEDRADO / TIERRA																																																
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR DONDE ESTÁ EL UBICADO EL SUELO URBANO VACANTE	ALTA > 60 % OCUPACIÓN DEL SUELO		MEDIA ENTRE EL 60 Y 40 % OCUPACIÓN DEL SUELO		BAJA < 40 % OCUPACIÓN DEL SUELO																																																	
SERVICIOS BÁSICOS Y TRANSPORTE PÚBLICO	ALCANTARILLADO		AGUA POTABLE	LUZ ELÉCTRICA	CIRCUITO DE TRANSPORTE PÚBLICO																																																	
AFECTACIONES POR GESTIÓN DE RIESGOS	FALLAS GEOLÓGICAS		ZONA DE LAHARES DEL CARIHUAIRAZO		ZONA DE TOLERANCIA																																																	
EQUIPAMIENTOS URBANOS CERCANOS	SALUD	EDUCATIVO	ADMINISTRATIVO	RECREATIVO	RELIGIOSO																																																	
ANEXO FOTOGRÁFICO 																																																						

Elaborado Por: Heredia (2022)

1.1.3. PIT 3

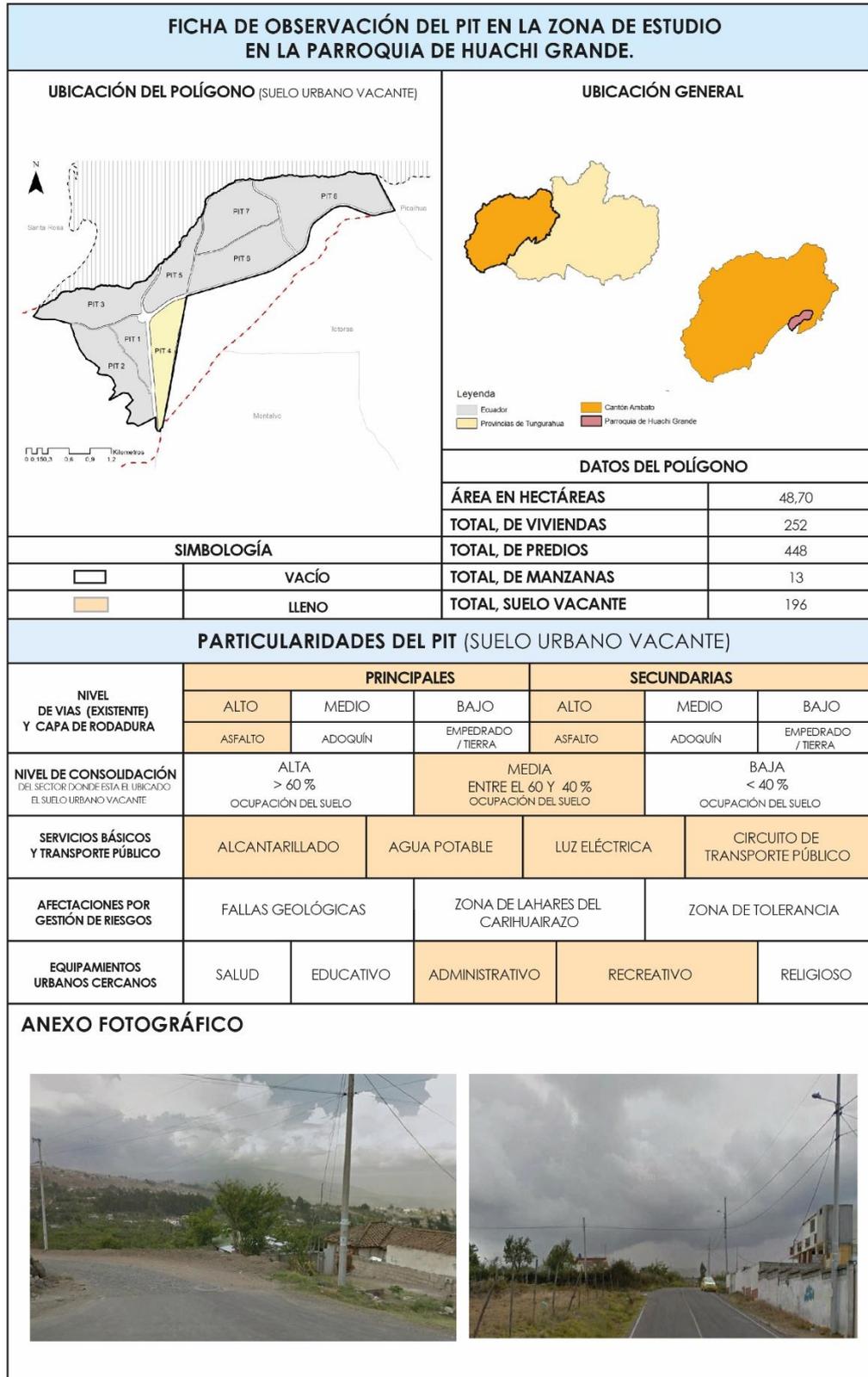
Cuadro N. 16 Ficha del PIT 3.



Elaborado Por: Heredia (2022)

1.1.4

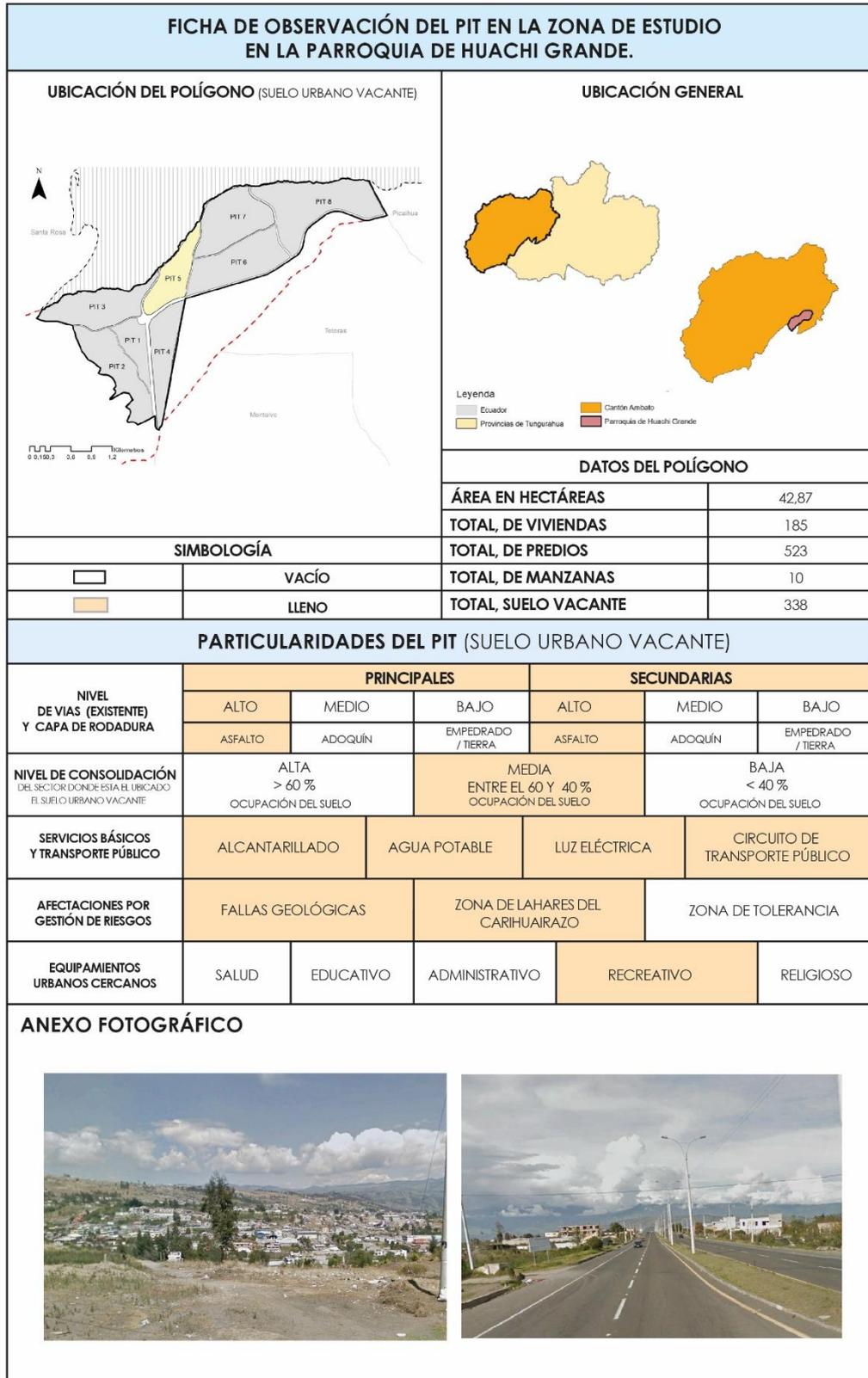
Cuadro N. 17 Ficha PIT 4.



Elaborado Por: Heredia (2022)

1.1.5

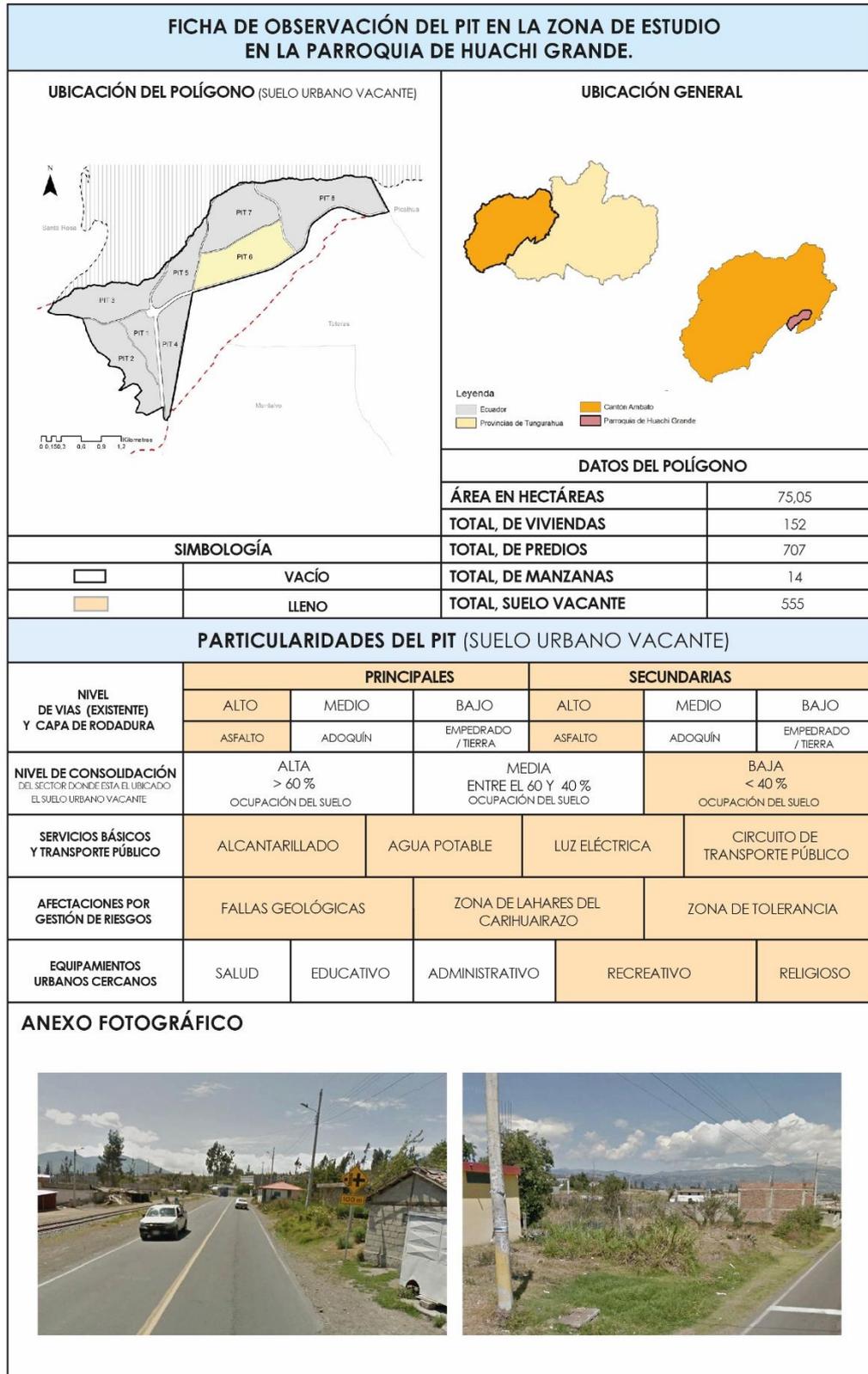
Cuadro N. 18 Ficha PIT 5.



Elaborado Por: Heredia (2022)

1.1.6

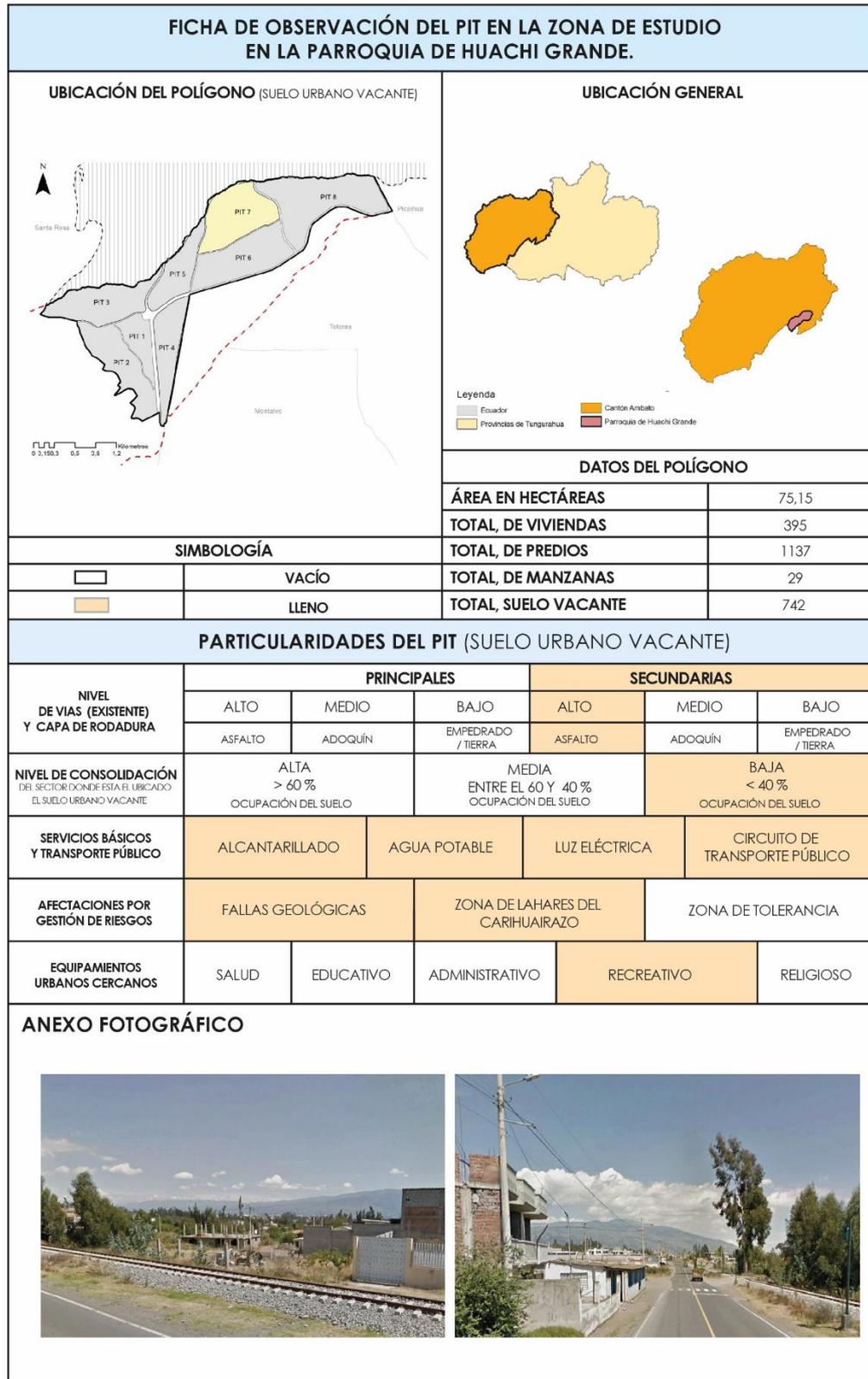
Cuadro N. 19 Ficha PIT 6.



Elaborado Por: Heredia (2022)

1.1.7

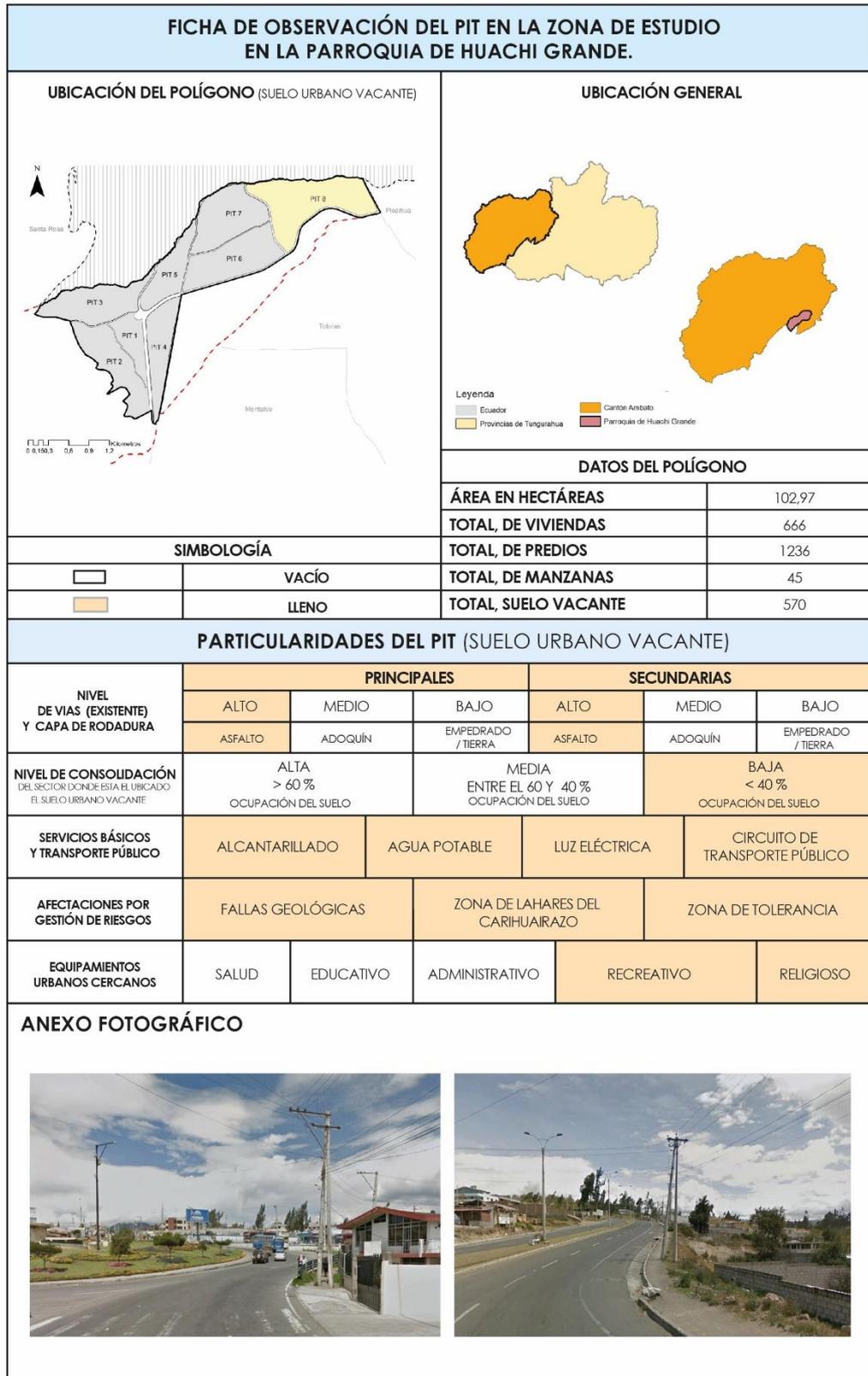
Cuadro N. 20 Ficha PIT 7.



Elaborado Por: Heredia (2022)

1.1.8

Cuadro N. 21 Ficha PIT 8.



Elaborado Por: Heredia (2022)

Toda la información recolectada de las fichas de observación de los PIT es sistematizada bajo una tabla comparativa (*ver cuadro 22*) donde podrá como evidencia las oportunidades y debilidades para poder asegurar que los polígonos que cuenten con suelo vacante se pueda incorporar estrategias adecuadas para la VIS y brindar así una calidad de vida adecuada con un reparto de carga y beneficios para toda la población y de una manera equitativa.

Cuadro N. 22 Información relativa de todos los PIT dentro de la zona de estudio de la parroquia de Huachi Grande.

		Polígonos de intervención territorial							
		PIT 1	PIT 2	PIT 3	PIT 4	PIT 5	PIT 6	PIT 7	PIT 8
Vías / capa de rodadura	Asfalto	X	X	X	X	X	X	X	X
	Adoquín								
	Empedrado/ Tierra								
Nivel de consolidación	Alto	X							
	Medio		X		X	X			
	Bajo			X			X	X	X
Cobertura de servicios básicos y rutas de transporte público	Alcantarillado	X	X	X	X	X	X	X	X
	Agua potable	X	X	X	X	X	X	X	X
	Luz eléctrica	X	X	X	X	X	X	X	X
	Transporte público	X	X		X	X	X	X	X
Afectaciones por gestión de riesgos	Fallas geológicas			X		X	X	X	X
	Lahares del carihuiraso			X		X	X	X	X
	Zona de tolerancia						X		X
Equipamientos urbanos cercanos	Salud	X							
	Educativo	X							
	Administrativo	X			X				
	Recreativo	X	X	X	X	X	X	X	X
	Religioso	X	X	X			X		X

Fuente: A partir de información de cada una de las fichas de los PIT

Elaborado Por: Heredia (2022)

En relación con la tabla comparativa los PIT 1, PIT 2, PIT4 tiene una virtud especial con relación a los demás polígonos de intervención territorial, no presentan ningún tipo de afectación por gestión de riesgos dentro de sus límites establecidos en cada PIT, es por ello, que aquí en adelante el análisis de suelo vacante dentro de la zona de estudio se centrara en aquellos polígonos antes mencionados en este párrafo; para así seguir con todos los lineamientos establecidos para una correcta

dotación de suelo para la vivienda de interés social VIS en la parroquia de Huachi Grande. (ver gráfico 21)

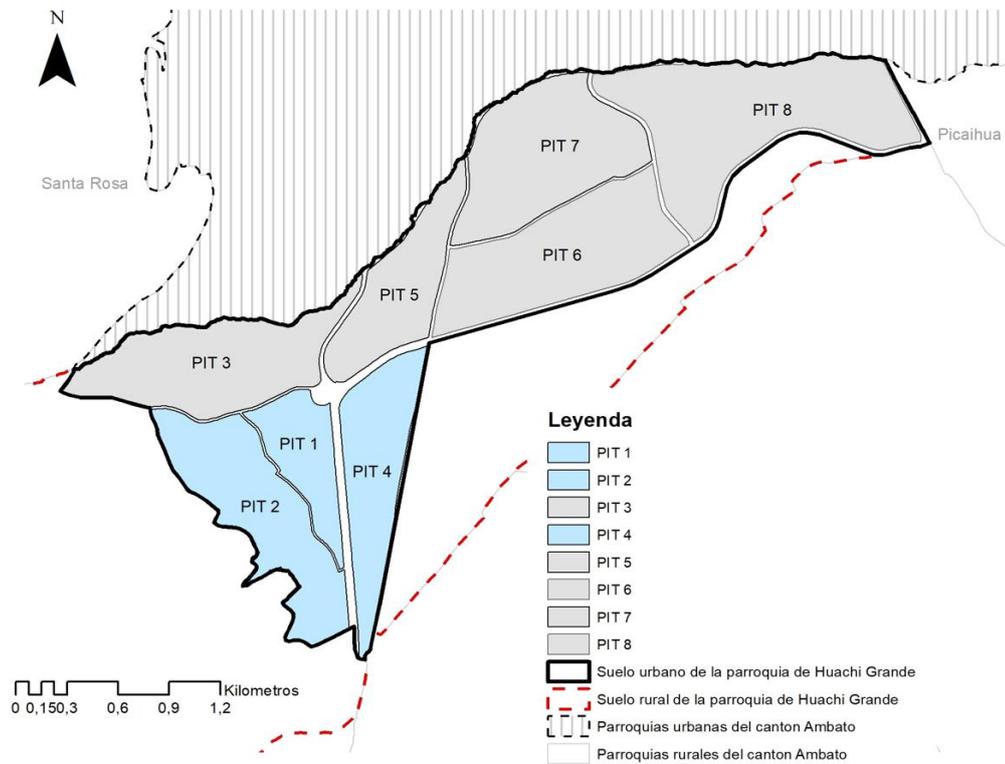


Gráfico N. 21 PIT 1 - PIT 2 - PIT 4

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del Autor.

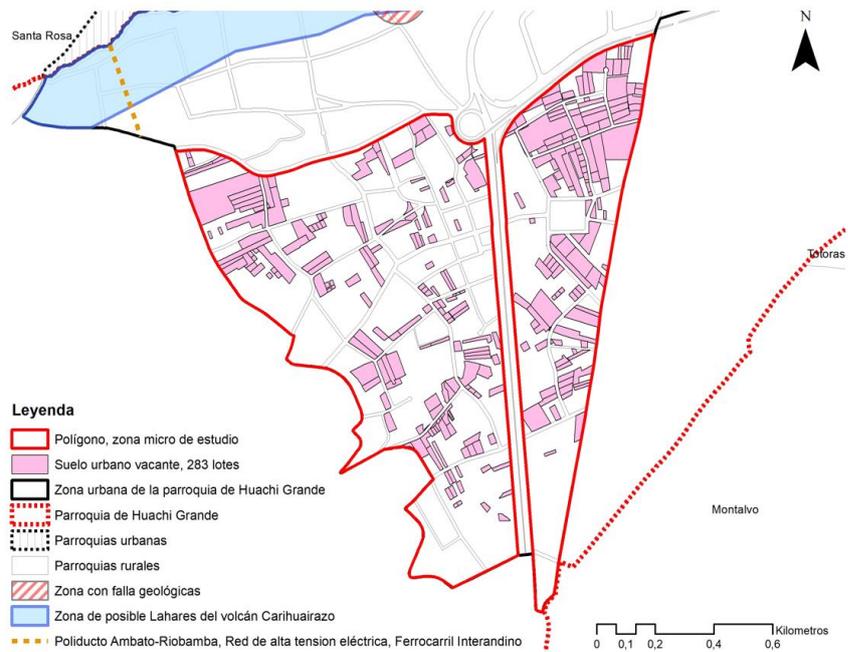


Gráfico N. 22 (283) Suelos urbanos vacantes dentro del micro polígono de estudio.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del Autor.

Una vez que se diagnóstica la situación del suelo urbano vacante dentro de toda la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande se aumenta el nivel de visualización para poder mirar cómo está el suelo vacante dentro de ese polígono y que sitios tiene mayor y menor concentración de este, para así poder definir sitios estratégicos para analizar (Ver Gráfico 23).



Gráfico N. 23 Sitio de mayor concentración de suelo urbano vacante dentro del micro polígono de estudio.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del Autor.

Mediante esa clasificación de sitios estratégicos se forman dos puntos principales denominados 1 y 2 donde la agrupación continua de suelo urbano vacante logra tomar esa decisión para que se formen 2 sitios específicos dentro del micro polígono de estudio que según la LOOTUGS serán denominados unidades de actuación urbanística (UAU) con el objetivo de promover bajo este parámetro el uso racional y equitativo del suelo y serán conformados por varios o uno inmuebles y para efectos de esta investigación las UAU serán utilizadas para el uso de suelo para la dotación de suelo para VIS en la parroquia de Huachi Grande con el fin de promover esquemas urbanos con un reparto equitativo sobre todo para aquella población que no puede tener acceso a una vivienda digna en el cantón Ambato y su delimitación responderá al interés general de la investigación.

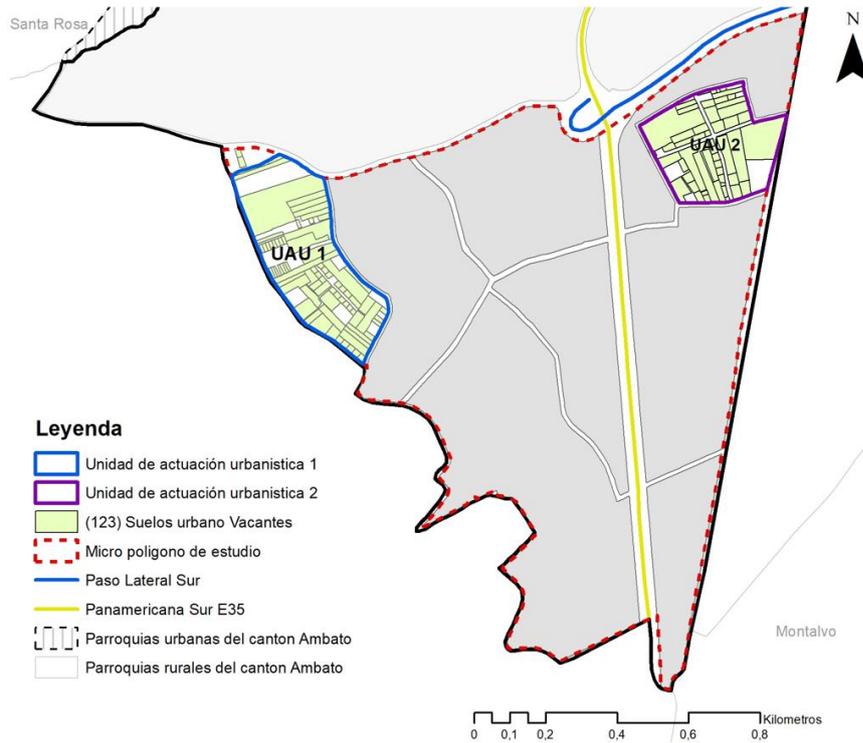


Gráfico N. 24 Unidades de actuación urbanística 1 y 2 y el suelo urbano vacante en el micro polígono de estudio.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del Autor.

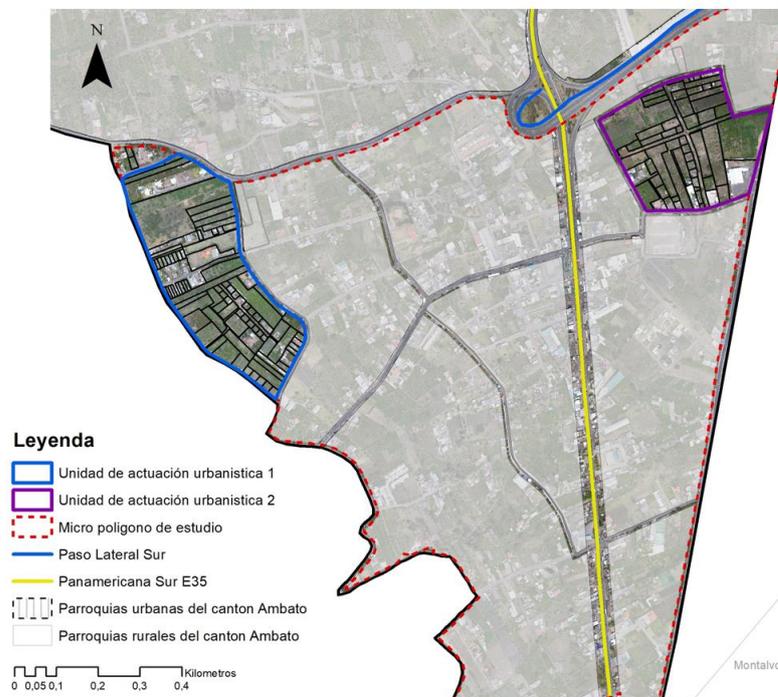


Gráfico N. 25 Ortofoto de las unidades de actuación urbanística 1 y 2 y el suelo urbano vacante en el micro polígono de estudio.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del Autor.

La UAU 1 y 2 se encuentran compuestas de agrupación de suelo urbano vacante que posiblemente podrán ser dispuesto para la VIS dependiendo de una capa que se sobreponga una comprobación importante para esta investigación una ortofoto actualizada año 2022, donde se pueda observar si el análisis de posibilidad de suelos urbanos vacantes mediante la vista área tiene correspondencia a la teoría que estamos planteando (*Ver Imagen 3 y 4*) para así poder corroborar que esos suelos están sin ningún tipo de aprovechamiento urbano. Es importante mencionar que el gobierno autónomo descentralizado del cantón Ambato no cuenta con una ortofoto actualizada para el año vigente; y como aporte para esta investigación utilizamos la técnica y el procesamiento de fotos con un Dron Dji Air 2s y el software para el procesamiento de le ortofoto Agisoft Metashape 1.7 para poder comprobar los antes mencionado en este párrafo.

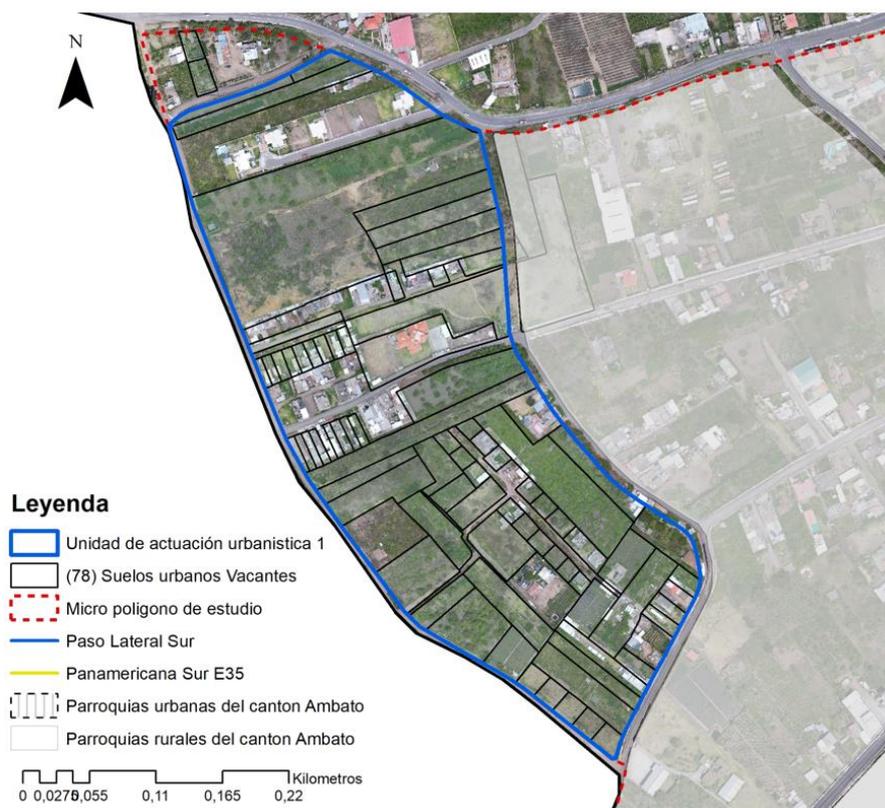


Imagen N. 3 Ortofoto de la UAU 1 con el suelo urbano vacante.
Elaborado Por: Heredia (2022)

Una vez que se sobrepone la capa (ortofoto 2022) se comprueba que dichos suelos que la primera unidad de actuación urbanística tiene una totalidad de 78 suelos vacantes, probablemente, los filtros de selección referenciados estén acordes

a lo que se propone que sean suelos vacantes que no tengan ningún tipo de aprovechamiento urbano ni público ni privado. En cumplimiento con los Artículos N.º 20, 21, 22, 23,24, 25, 26, 27, 28, 29 de la LOVIS, 2022, respecto al suelo para la vivienda. Donde las VIS se implementarán en suelo urbano y rural con infraestructura y cuenten con todos los servicios pertinentes tanto dentro del proyecto, como en el entorno para considerar se vivienda digna y adecuada.

De igual forma, la segunda unidad de actuación urbanística posee el área en 45 suelos vacantes para considerar con una particularidad en espacial seria la mayor cantidad de agrupación continua de suelos vacantes que brindarían una posibilidad de reajuste de terrenos para la agrupación dentro del esquema de suelos para la VIS y que el mismo este dentro de todas las especificaciones de la LOVIS, 2022. (Ver imagen 4)

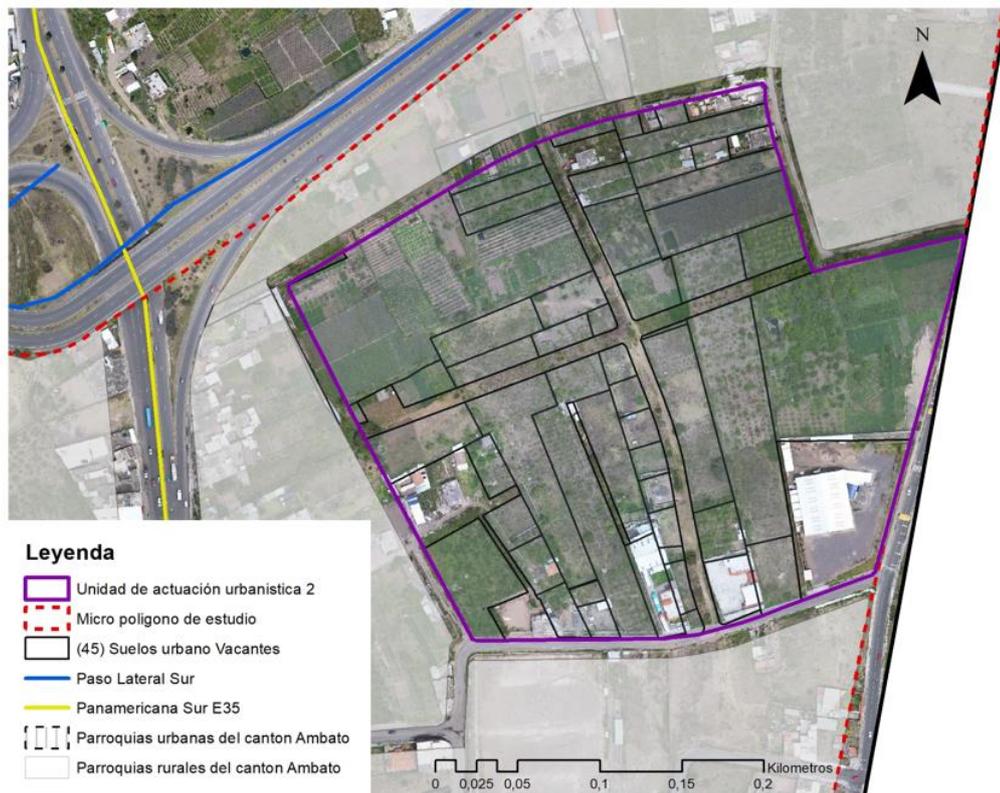


Imagen N. 4 Ortofoto de la UAU 2 con el suelo urbano vacante.
Elaborado Por: Heredia (2022)

El precio juega un papel primordial en la selección de los suelos vacantes destinados en la construcción de VIS, como coinciden Migueltoarena y Linares (2019); Córdova (2015) puesto que aquellos suelos que se encuentran en zonas

alejadas de la ciudad, que no tienen buena cobertura de servicios básicos e infraestructura y las asimetrías de la inversión en el espacio urbano, influyen y afectan en los sobrepuestos como resultado de la escasez física del suelo que se encuentre bien ubicado y con todos los servicios; que además, la demanda de estos suelos en áreas específicas incrementa las expectativas a futuro.

Bajo esta perspectiva, es posible mejorar los resultados de operación de manejo adecuado de la distribución de usos de suelo, que brinde la oportunidad y el acceso de un suelo digno con calidad de vida. De esta forma, se aprovecha óptimamente los espacios vacantes y se respeta tanto la naturaleza como una vida digna para las personas de escasos recursos. En definitiva, el análisis del suelo urbano vacante en la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande nos demuestra que la posibilidad de pensar y mejorar el acceso al suelo para la VIS, y mediante un cuadro comparativo (*ver cuadro 23*) entre la unidad de actuación urbanística 1 y 2 definidas el polígono específico que contendrá la calificación como zona especial de interés social dependiendo de las distintas características y lineamientos necesarios se dispondrá como suelos aptos para la promoción y construcción de la VIS.

Cuadro N. 23 Matriz Comparativa entre la unidad de actuación urbanística 1 y 2.

Unidad de actuación urbanística (1 y 2)			UAU 1	UAU 2
Cantidad de suelo vacante			78 lotes	45 lotes
Estado del suelo vacante			Sin nungun tipo de aprovechamiento ni urbano ni agrícola	Sin nungun tipo de aprovechamiento ni urbano ni agrícola
Sistema vial	Vías principales			X
	Vías secundarias		X	
Capa de rodadura de las vías de acceso	Asfalto		X	X
	Adoquinado			X
	Tierra		X	
	Empedrado		X	
Equipamientos urbanos dentro del PIT de la UAU	Salud			
	Administrativo			X
	educativos			X
	Recreativos			X
	Religiosos			

Fuente: A partir de información de cada una de las fichas de los PIT

Elaborado Por: Heredia (2022)

Además, se debe considerar las diferentes restricciones en el uso de la tierra, sea por su uso o construcción, como: las áreas protegidas, zonas de riesgo, o tierras afectadas por normativas municipales o nacionales (Paolinelli, et al., 2017). Razón por la cual, las VIS y sus políticas de acceso deben responder a estas normativas respecto a los espacios designados como áreas ambientales, ecológicas y que requieren especial cuidado, así como, aquellos espacios que resultan peligrosos para las construcciones. Y bajo todos estos parámetros citados en párrafos anteriores, se concluye, que la UAU 2 cumple con todos los requisitos y lineamientos necesarios para que la VIS en la parroquia de Huachi Grande asegure con total certeza todos los cumplimientos específicos que dicta la ley orgánica de vivienda de interés social del Ecuador (LOVIS) y la unidad queda dispuesta con tratamiento de zona especial interés social (ZEIS) y faculta para que se puedan desarrollar VIS nueva o reubicación de zonas de riesgos del cantón Ambato y del país.

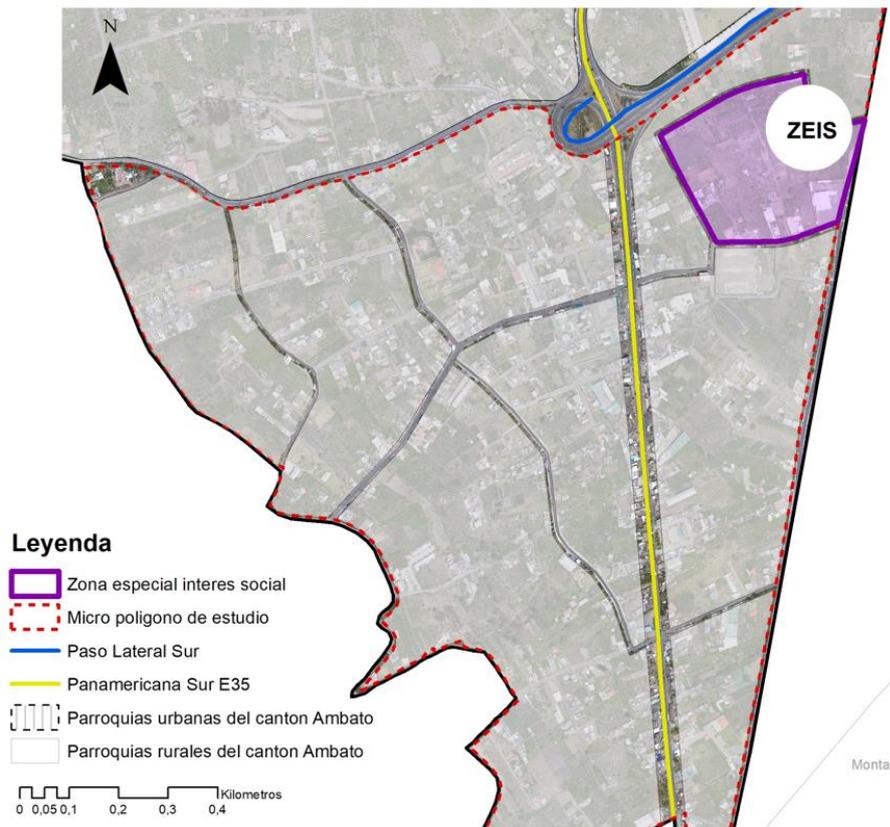


Gráfico N. 26 Unidad de actuación urbanística 2 con agrupación de suelo urbano apto para la vivienda de interés social en la zona urbana de la parroquia de Huachi Grande.

Fuente: Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato.

Adaptación: Propia del Autor.

Comprobación de la Hipótesis o idea para defender.

La hipótesis planteada fue: La ausencia de un diagnóstico sobre la disponibilidad del suelo urbano vacante en la parroquia de Huachi Grande imposibilita la generación de programas de Viviendas de Interés Social (VIS), lo que inclina su ubicación en las zonas periféricas.

En el transcurso de la investigación, con la revisión documental realizada y la información *in situ* analizada se ha constatado que existe una ausencia de información específica sobre la disponibilidad de suelo vacante. Esto forma parte de una corroboración de lo expresado por el (Acuerdo MIDUVI-2022-0008-A, 2022), donde afirman que, en el actual proceso.

los predios no cumplen con los requisitos mínimos para que sea idóneo para la implementación de proyectos de vivienda de interés social, debido a que los GAD no entregan los insumos necesarios para ser analizados y así otorgarle un estado de calificación al predio y este continúe con el proceso del Banco de Suelos (p.06)

Aun cuando parte de la información solicitada para la investigación fue entregada por el GAD Municipal, hubo archivos más específicos que no se encontraban disponibles, lo que imposibilitó obtener por este medio una apreciación más detallada de los suelos vacantes. Esto implica que, para las instituciones encargadas de planificar los programas de VIS resulta un obstáculo para gestionar de forma adecuada la ubicación de estas viviendas en las zonas urbanas, lo que motiva una inclinación hacia las zonas periféricas de la ciudad donde normalmente no se cumple con las condiciones adecuadas y dignas que componen las características del entorno donde deben estar.

En los resultados de las entrevistas, en la dimensión de la parroquia Huachi Grande como territorio para las VIS, respecto a la perspectiva de los entrevistados, se enfatiza que los suelos urbanos vacantes representan una oportunidad para reorganizar y repensar la ciudad, pero es necesario incorporar procesos efectivos de inventario de los suelos vacantes, y su respectiva clasificación de predios, para reconocer los que cumplen con las características óptimas para programas como las VIS.

Sin embargo, también existe una inclinación a disponer de estos suelos, para beneficios económicos, debido a su ubicación y las condiciones, esto es importante

considerarlo y formar políticas que establezca una relación más equitativa de los predios, donde los programas de las VIS tengan oportunidad de llevarse a cabo en zonas que cuenten con todos los servicios.

Bajo estas consideraciones, y las expuestas en el transcurso de la investigación se puede decir que la hipótesis planteada es viable, y si influye en las decisiones, planificación de los programas de las VIS, pero también intervienen otros factores que subyacen y se complementan con la falta de un diagnóstico efectivo de los suelos. Tomando en consideración que desde la perspectiva de diversos autores como Frediani (2016) afirma que la existencia de tierra vacante proviene de una política municipal carente respecto al desarrollo urbano y de la ciudad, donde el estado no ha contribuido a forzar su utilización y por tanto su ingreso al mercado del suelo.

CAPITULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Analizar la superficie del suelo urbano vacante y la viabilidad de su uso, como estrategia para la dotación y el acceso a Viviendas de Interés Social (VIS), en la parroquia de Huachi Grande del cantón Ambato, fue el objetivo general planteado en la investigación, esta meta global permitió reconocer dinámicas respecto al uso y gestión del suelo urbano vacante, así como la importancia de las VIS.

Para alcanzar este objetivo fue necesario el planteamiento de metas operacionales u objetivos específicos, que sistemáticamente se fueron desarrollando en el transcurso del manuscrito, y para lo cual se puede concluir que respecto a *Describir la dinámica de acceso a viviendas de interés social y la importancia del suelo vacante para su dotación*; la CRE, 2008, en el Artículo N.º 375, establece que todos los niveles de gobierno garantizaran el acceso al hábitat seguro, saludable y a una vivienda digna y adecuada con independencia del clase social y económica de las familias ecuatorianas.

En coincidencia, el COOTAD, 2019 en los Artículos N.º 54 y 55 hace referencia a las funciones que tienen los GAD sobre las políticas de promoción y construcción de la equidad e inclusión de toda la población sin exclusión ninguna en el territorio y están enmarcadas dentro de las competencias y constituciones legales. También tienen la competencia de controlar el uso y ocupación del suelo en los cantones que les corresponde y de esta forma sentar una base clara en sus planes de ordenamiento territorial para el beneficio común de toda la población.

En este sentido, la dinámica de los programas de VIS y la gestión del suelo vacante se encuentran en un mercado competitivo y complejo, en vista de los intereses que determinan las relaciones entre las empresas privadas, constructoras,

las instituciones y el Estado. Asimismo, la persistencia de prácticas de desarrollo urbano informal, caracterizadas por asentamientos informales y expansión urbana no planificada y descontrolada, crea una capa adicional de dificultad para este debate, ya que están constituidos, al igual que los estafadores más sofisticados de la era actual, compitiendo deslealmente desde el sector formal con los hogares de bajos ingresos cortos.

En el mismo orden de ideas se plantea un segundo objetivo de investigación que fue: *Diagnosticar el suelo urbano vacante presente en la parroquia de Huachi Grande del cantón Ambato* y un tercer objetivo que fue: *Evaluar los suelos urbanos vacantes que cumplan con la política pública para viviendas de interés social*. Lo que generó el uso de técnicas como la revisión bibliográfica de los archivos del Departamento de avalúos y catastros del GAD municipal del cantón Ambato, para analizar los mapas referentes a suelo vacante urbano presente en la parroquia.

Asimismo, se profundizó con la codificación de entrevistas realizadas a informantes claves, que proporcionaron su perspectiva sobre la planificación urbanística de la parroquia y las oportunidades de desarrollo con el aprovechamiento del suelo vacante para proyectos de VIS. Dando como resultado la presencia de lotes de terreno vacante apto para VIS, que requieren avalúo para determinar su completo uso. Pero que representan una oportunidad potencial para dichos programas.

En referencia a Frediani (2016) el análisis de suelos vacantes es de vital importancia para el establecimiento de políticas de suelo, debido a su participación directamente en la estructura y la expansión de la ciudad. Las autoridades se han preocupado por definir leyes, ordenanzas o normas que apoyen en la utilización óptima de la vacancia de las tierras.

Sin embargo, se desestima este tipo de suelos a la construcción de VIS, aún se requiere políticas que velen tanto por la calidad de vida de las personas en riesgo como por los recursos naturales, por ejemplo, las zonas protegidas. De esta forma, se derivan en varias problemáticas subyacentes como: la tendencia de desarrollo urbano expansivo que se traduce en un consumo desmedido de recursos naturales

limitados y que no se pueden renovar y la especulación en los precios de las tierras. (Córdoba, et al., 2015).

Finalmente, cabe indicar que la desigualdad económica, social, ambiental y cultural impacta de modo diferente en los espacios urbanos, lo cual provoca la configuración de regiones con especificidades unas benéficas y otras catastróficas, la constante paradoja de ricos y pobres (Bonilla, 2017).

Dentro de una sociedad capitalista, existen grupos de control que apoyan estas diferencias, lo cual da pie a la especulación de los suelos y, en consecuencia, existen suelos cercanos a las zonas céntricas de la ciudad a un mayor precio que las zonas lejanas a esta. Así, esta desigualdad provoca cambios en la morfología de la ciudad a favor de las compañías privadas; sin embargo, un análisis óptimo del suelo contribuye en el acceso a tierras para personas de escasos recursos y una adecuada planificación y acciones de gestión territorial.

El acceso a la vivienda es esencialmente a través de la dinámica y lógica del mercado inmobiliario formal o a través de subsidios estatales, de políticas públicas de vivienda (dependiendo del nivel de ingreso del grupo social), y quienes no pueden resolver el problema habitacional con ninguno de estos sistemas, crear otros métodos de acceso. En este sentido, es necesario analizar profundamente este tipo de producción de los territorios; por un lado, como un proceso de autogeneración de hábitat (Elorza, 2021).

Bajo estas consideraciones se planteó la hipótesis de comprobar si la ausencia de un diagnóstico sobre la disponibilidad del suelo urbano vacante en la parroquia de Huachi Grande imposibilita la generación de programas de Viviendas de Interés Social (VIS) e inclina su ubicación en las zonas periféricas y no urbanas de la ciudad.

Entre las recomendaciones, es necesario la implementación de métodos de adaptación a las necesidades de la sociedad y enfoques desde objetivos políticos a la participación, estudios de caso consistentes con los principios de los recursos de gobernanza multinivel o descentralizados, orientados a la movilización y objetivos políticos participativos.

BIBLIOGRAFÍA

- Acevedo, H. (2017). Análisis y evaluación de la sostenibilidad en proyectos de vivienda de interés social en Latinoamérica. Universidad Politécnica de Catalunya. España: UNESCO. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/148621853.pdf>
- Alvez, C. (2021). Democratización del acceso al suelo urbano en Colombia y Brasil alcance y límite de las normas. *Estudios de derecho*, 78(7-172), 96-120. Obtenido de <https://revistas.udea.edu.co/index.php/red/article/view/346794/20805926>
- Andrade, O., Araujo, I., Ferreira, T., y Rodríguez, R. (2021). Reflexiones sobre el concepto de Ciudad Saludable a partir de tres ciudades del Noreste Brasileño. *The Journal of Engineering and Exact Sciences*, 7(1), 01-12e.
- Arispe, C., Yangali, J., Guerrero, M., Lozada, O., Acuña, L., y Arellano, C. (2020). La investigación científica. Una aproximación para los estudios de posgrado. Ecuador: Universidad Internacional del Ecuador. Obtenido de <https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/4310/1/LA%20INVESTIGACION%20CIENTIFICA.pdf>
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2020). Déficit de vivienda en el Ecuador. Obtenido de Ministerio de vivienda: <https://www.iadb.org/es/paises/ecuador/perspectiva-general>
- Bonilla, V. (2017). Desarrollo urbano del sector Alpachaca, Cantón Guaranda. Tesis de posgrado. Ecuador: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III. (20 de octubre de 2016). Nueva Agenda Urbana. (A. G. Unidas, Ed.) Obtenido de <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). Montecristi: Registro Oficial 449 de 20-oct-2008.
- Córdova, M. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador. *Íconos. Revista de Ciencias Sociales*(53), 127-149. Obtenido de <https://revistas.flacsoandes.edu.ec/iconos/article/view/1530/1340>
- Cortizo, D. (2020). Tierra vacante: Estado y mercado en los procesos de crecimiento urbano. Estrategias para su gestión en el partido de La Plata. Argentina: Universidad Nacional de La Plata. Obtenido de <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/library?a=dyc=tesisyd=Jte1831>
- Criollo, N., y Villacrés, R. (2018). Proyectos de desarrollo urbano, ordenamiento espacial y de gestión de las políticas públicas para la expansión de vivienda en la ciudad de Ambato en Ecuador. *Revista Caribeña de Ciencias Sociales*. Obtenido de <https://www.eumed.net/rev/caribe/2018/10/expansion-vivienda-ecuador.html#:~:text=Un%20fen%C3%B3meno%20clave%20es%20que,d%C3%A9ficit%20habitacional%20es%20del%2030%25>.
- De Araujo, A. (2017). Tierra vacante en las ciudades de América Latina: Desafíos y Oportunidades. Seminario Internacional. Obtenido de

<https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/tierra-vacante-en-las-ciudades-de-america-latina-full.pdf>

- Declaración Universal de los Derechos Humanos. (1948). Asamblea General en su resolución 217 A (III). Ginebra: Naciones Unidas. Obtenido de https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf
- Defensoría del Pueblo. (2015). Derecho a la Vivienda en Ecuador. Ecuador. Obtenido de <https://repositorio.dpe.gob.ec/bitstream/39000/68/4/DERECHO%20A%20LA%20VIVIENDA.pdf>
- Elorza, A. (2021). Nuevos territorios en entornos de programas habitacionales públicos. Asentamiento informal parque Ituzaingó Anexo II en Córdoba, Argentina. *Revista de Direito da Cidade*, 13(1), 1-22.
- Fernández, J. (2020). La Desclasificación del Suelo Urbanizable en la Comunidad de Madrid a 2020 Agenda Urbana Española y Objetivos de Desarrollo Sostenible. Tesis doctoral. Madrid, España: Universidad CEU.
- Frediani, J. (2016). La política de manejo de la tierra vacante en el Gran La Plata. *Cuaderno Urbano*, 20(20), 28-44. Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/3692/369246715002/html/>
- Gago, P. (2009). Reflexiones sobre el derecho a la vivienda en Ecuador en intersecciones urbanas: Origen y contexto en América Latina. *Flacso*, 139-140. Obtenido de <https://repositorio.dpe.gob.ec/bitstream/39000/68/4/DERECHO%20A%20LA%20VIVIENDA.pdf>
- Gáleas, F. (2019). Reutilización del suelo urbano vacante, con vivienda colectiva de uso mixto, en la parroquia Turubamba al sur de Quito aplicando. Quito, Ecuador: Universidad Central del Ecuador.
- Gamboa, M. (2017). Estadística aplicada a la investigación educativa. Dilemas Contemporáneos. *Educación, Política y Valores*, 2(5), 1-32. Obtenido de <https://dilemascontemporaneoseducacionpoliticayvalores.com/index.php/dilemas/article/view/427/443>
- Gestión digital. (30 de octubre de 2019). ¿Cuándo los ingresos de una persona son considerados altos? Obtenido de <https://www.revistagestion.ec/economia-y-finanzas-analisis/cuando-los-ingresos-de-una-persona-son-considerados-altos>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. (2015). Parroquia Constantino Fernández. Plan de desarrollo y ordenamiento territorial. Diagnostico. Ecuador. Obtenido de http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/PORTAL_SNI/data_sigad_plus/sigadplusdiagnostico/1865015780001_DIAGNOSTICO%20PDOT_ConstantinoF2015_15-05-2015_08-36-39.pdf
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato. (2021). Plan de Uso y Gestión del Suelo 2033. Componente Estructurante. Ecuador: GAD Municipal del cantón Ambato. Obtenido de https://gadambato-my.sharepoint.com/personal/gadmaapps_ambato_gob_ec/_layouts/15/onedrive

.aspx?id=%2Fpersonal%2Fgadmaapps%5Fambato%5Fgob%5Fec%2FDocuments%2FArchivos%20WEB2021%2F02%5FComponente%20Urban%C3%ADstico%5F24%5F06%5F21%2Epdfyparent=%2Fpersonal%2Fg

- Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande. (2015). Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Parroquia Rural de Huachi Grande. Diagnóstico - Propuesta. Ecuador: Digipredios, S.A. Obtenido de http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/PORTAL_SNI/data_sigad_plus/sigadplusdiagnostico/186501470001_PDyOT_GADP_Huachi%20Grande_Diagnostico_15-08-2015_12-18-38.pdf
- Guevara, L. (2014). Planeamiento y Gestión de Suelo. Ejercicio de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (pág. 63). Ecuador: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Obtenido de http://www.sndu.org/ponencias/panel3/L_Guevara_Presentacion.pdf
- Held, G. (2000). Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia. Chile: Unidad de Financiamiento para el Desarrollo. División de Comercio Internacional y Financiamiento para el Desarrollo. Obtenido de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5304/1/S00050485_es.pdf
- Hernández, C., y Carpio, N. (2019). Introducción a los tipos de muestreo. Metodología de la Investigación, 2(1), 1-5. Obtenido de <https://doi.org/10.5377/alerta.v2i1.7535>
- Hernández, R., y Mendoza, P. (2018). Metodología de la Investigación. Las rutas cuantitativas, cualitativas y mixta. México: McGrawHill Education.
- Hernández, S., Fernández, C., y Baptista, L. (2014). Metodología de la Investigación. México: Mc Graw Hill.
- Hernández, S., Fernández, C., y y Baptista, P. (2017). Metodología de la Investigación (6ta. Edición ed.). México: McGraw-Hill. Obtenido de <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- INEC. (2021). Registro de ciudadanos para el acceso a vivienda de interés social y pública. Obtenido de <https://www.gob.ec/miduvi/tramites/registro-ciudadanos-acceso-vivienda-interes-social-publica>
- Instituto Nacional de Estadística y Censo. (2011). Boletín informativo. Ecuador. Recuperado el 02 de agosto de 2019, de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/DirectorioEmpresas/Directorio_Empresas_2016/Principales_Resultados_DIEE_2016.pdf
- Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social. (2022). Segundo Suplemento del Registro Oficial 29 de 25 de marzo de 2022. Ecuador. Obtenido de <http://boletin.novedadesjuridicas.com.ec/lovis/#:~:text=En%20el%20Segundo%20Suplemento%20del,seguro%20y%20saludable%2C%20y%20del>
- Migueltoarena, A., y Linares, S. (2019). Mercado del suelo urbano y producción del espacio residencial en la ciudad de Tandil, Argentina. Cuadernos de Vivienda y

- Urbanismo, 12(23). Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/25887>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda. (2019). Acuerdo Ministerial 004-19. Reglamento para Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social. Ecuador. Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/03/Acueto-No-004-19-Reglamento-para-validacion-de-tipologias-planes-masa-proyectos-de-vivienda-interes-social-1.pdf>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2019). Reglamento para Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social. Ecuador. Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/03/Acueto-No-004-19-Reglamento-para-validacion-de-tipologias-planes-masa-proyectos-de-vivienda-interes-social-1.pdf>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2021). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y Gestión del Suelo. Obtenido de https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/08/LOOTUGS-Conceptos-Basicos_oficial_8M.pdf
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2021). Registro de ciudadanos para el acceso a vivienda de interés social y pública. Obtenido de <https://www.gob.ec/miduvi/tramites/registro-ciudadanos-acceso-vivienda-interes-social-publica#:~:text=Primer%20segmento%3A%20Vivienda%20de%20inter%20C3%A9s,00%20hasta%20USD%2023.024%2000.>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador. (2015). Tercera conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Habitat III. Ecuador: Subsecretaría de hábitat y asentamientos humanos - SHAH. Obtenido de https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Informe-Pais-Ecuador-Enero-2016_vf.pdf
- Ministerio del Trabajo. (2017). Dirección de atención a grupos prioritarios - Chimborazo, Rendición de cuentas 2017. Ecuador. Obtenido de <https://www.trabajo.gob.ec/wp-content/uploads/2018/03/INFORME-GRUPOS-PRIORITARIOS.pdf?x42051#:~:text=Los%20grupos%20de%20atenci%C3%B3n%20prioritaria,de%20vida%20al%20buen%20vivir.>
- Montalvo, R., y Gutiérrez, M. (2018). Metodología para la identificación del suelo intraurbano vacante en México. *Nova scientia*, 10(20). Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/2033/203358383030/movil/>
- Municipalidad del Cantón Ambato. (2020). Plan de Ordenamiento Territorial, Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato. Obtenido de <https://cutt.ly/SWS6yJc>
- Naya, R., De la Cal, P., Díez, C., García, S., y Monclús, J. (2018). From theory to practice: five years of urban regeneration workshops. *Journal of Technology and Science Education*, 8(3), 86-98. Obtenido de <https://doi.org/10.3926/jotse.382>

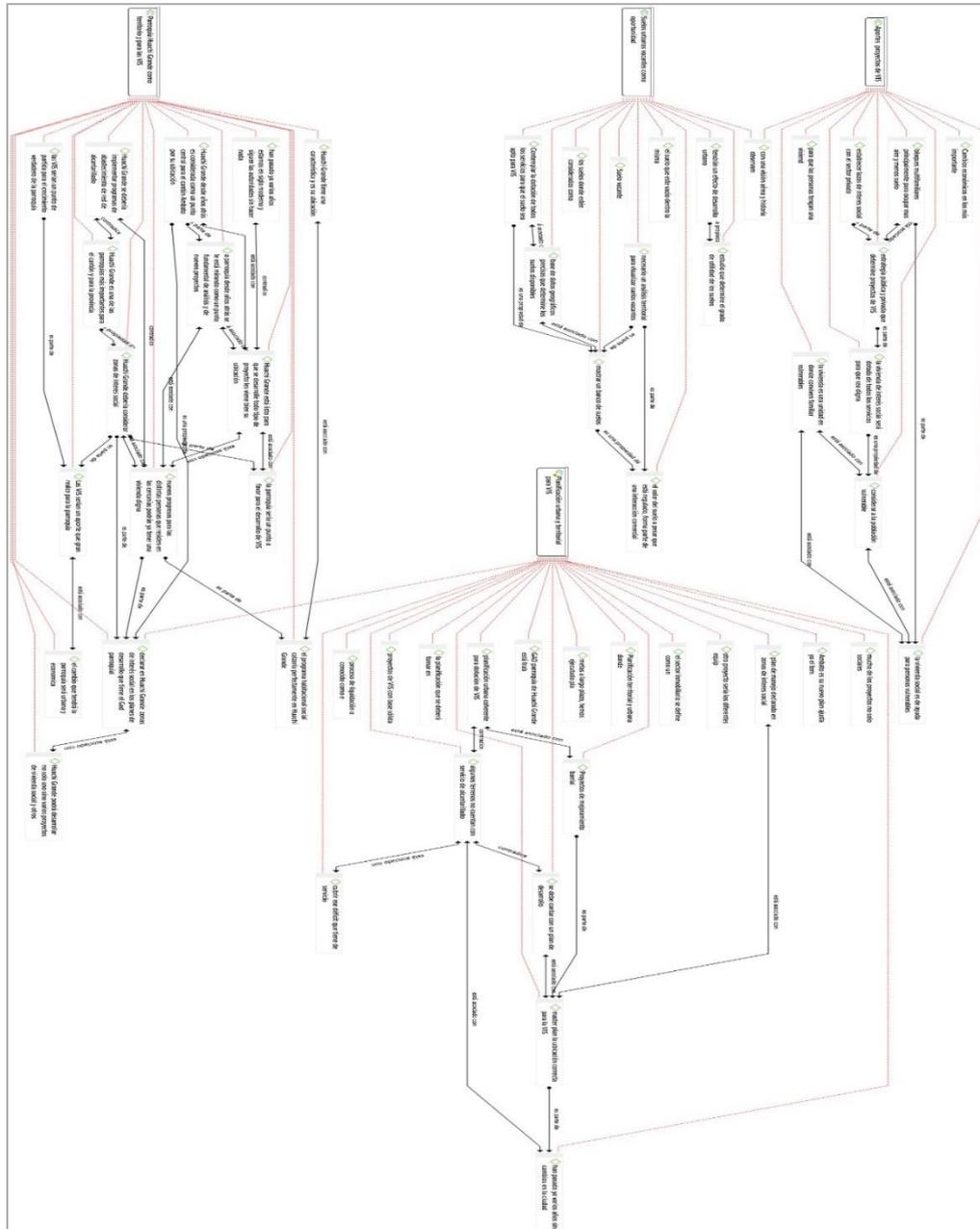
- Oficina de Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. (2005). El derecho a una vivienda adecuada. Obtenido de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>
- ONU Hábitat. (2021). Elementos de una vivienda adecuada. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- Organización de las Naciones Unidas. (2015). Déficit habitacional en América Latina y el Caribe. Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. Kenia: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-HABITAT). Obtenido de <https://bit.ly/3P6yCNh>
- Ortiz, P., Pinto, V., Aguirre, M., Peláez, V., Paz, D., y Enríquez, D. (2019). Recomendaciones de políticas urbanas para el uso y la gestión del suelo en Cuenca. FLACSO, 3-33. Obtenido de <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/57909.pdf>
- Paolinelli, J., Guevara, T. O., y Nussbaum, M. (2017). Lotes sin dueño. Derecho de propiedad y abandono como problema urbano. Viedma: Editorial UNRN.
- Pavón, R. (2020). La exigibilidad del derecho a la vivienda en la jurisprudencia de la Corte Constitucional ecuatoriana. Ecuador: Universidad Andina Simón Bolívar. Obtenido de <https://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/7456>
- Pino, E. (2022). Enciclopedia del Ecuador. Obtenido de Provincia de Tungurahua. Geografía del Ecuador: <http://www.encyclopediadelecuador.com/geografia-del-ecuador/provincia-del-tungurahua/>
- Pírez, P. (2022). Intervencionismo neoliberal en Buenos Aires: mercantilización, propiedad privada y suelo para el sector inmobiliario. Territorios, 46, 1-20.
- Reglamento Acceso a Subsidios e Incentivos del Programa de Vivienda. (2019). Registro Oficial Suplemento 460. Ecuador: Decreto Ejecutivo 681. Obtenido de <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-08/DE%20681%20Reglamento%20de%20accesos%20a%20subsidios%20e%20incentivos%20del%20programa%20de%20vivienda%20DE%20681.pdf>
- Reglamento para la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social. (2022). Decreto 405. Ecuador. Obtenido de <https://asobanca.org.ec/wp-content/uploads/2022/04/Decreto-Ejecutivo-Nro.-405-Reglamento-de-Vivienda-de-Interes-Social-e-Interes-Publico.pdf>
- Reglamento para la Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social. (2019). Acuerdo Ministerial 004-19. Ecuador: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/03/Acuerdo-No-004-19-Reglamento-para-validacion-de-tipologias-planes-masa-proyectos-de-vivienda-interes-social-1.pdf>
- Toro, M. (2018). Territorios y poblaciones periféricas en la estructuración desigual del espacio nacional: actores y materialidad en la reconstrucción de viviendas tras situaciones de crisis en la sierra de Ecuador y Perú. Ecuador: Facultad

Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador. Obtenido de
<https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/14076>

Universidad de Antioquía. (17 de Julio de 2022). Atlas TI, una herramienta para la
investigación. Obtenido de
<https://www.udea.edu.co/wps/portal/udea/web/generales/interna>

ANEXOS

Anexo 1. Red semántica general resultado de las entrevistas



Fuente: A partir de información codificada en Software Estudios Cualitativos AtlasTic V-8

Elaborado Por: Heredia (2022)

Anexo 2. Guion semi estructurado de entrevista

(1) Guion semi estructurado de entrevista - Actores sociales y administrativos de la parroquia de Huachi Grande

1. ¿Qué tipo de planificación se debería desarrollar para la parroquia de Huachi Grande se considerada como punto fundamental de dotación de vivienda de interés social?
2. ¿Considera usted que se debería dotar de vivienda de interés social a la parroquia de Huachi Grande?
3. ¿Cree usted que la parroquia de Huachi Grande tendrá un cambio en el territorio con la dotación de vivienda de interés social en la zona urbana, en qué aspectos?
4. ¿Qué planes o proyectos son considerados como aliados importantes para que se pueda desarrollar programas de vivienda de interés social?

(2) Guion semi estructurado de entrevista - Expertos del urbanismo y ordenamiento territorial sobre la vivienda de interés social y el suelo urbano vacante

1. ¿Cómo se debería planificar a nivel urbano y territorial la vivienda de interés social?
2. ¿Considera usted que los proyectos habitacionales colectivos de vivienda de interés social son un aporte positivo?
3. ¿Cuáles son los elementos importantes que debería cumplir al momento de dotar de vivienda de interés social?
4. ¿Por qué el suelo urbano y su valor económico esta modificado por especulación inmobiliaria?
5. ¿Considera usted que los suelos urbanos vacantes son una oportunidad para planificar ciudad?
6. ¿Cuáles o que procesos podrán determinar que los suelos urbanos vacantes estén óptimos para la vivienda de interés social?

Anexo 3. Validación de Expertos

Evaluación del Experto 1

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

En el siguiente cuadro marque con una equis (X), siguiendo la opción: (A) adecuado o (I) inadecuado, según considere que la pregunta reúne los criterios señalados en la problemática, los objetivos planteados y el cuadro de operacionalización de variables adjunto.

Guion de Entrevista Semi – Estructurada 1- Actores sociales y administrativos de la parroquia de Huachi Grande

Concepto Item	Redacción		Pertinencia		Correspondencia		Observaciones
	A	I	A	I	A	I	
1	X		X		X		
2	X		X		X		
3	X		X		X		
4	X		X		X		

Guion de Entrevista Semi – Estructurada 2- Expertos del urbanismo y ordenamiento territorial

Concepto Item	Redacción		Pertinencia		Correspondencia		Observaciones
	A	I	A	I	A	I	
1	X		X		X		
2	X		X		X		
3	X		X		X		
4	X		X		X		
5	X		X		X		
6	X		X		X		

Datos del Experto:

Nombre y Apellido: Mario Fernando Sigüenza Espín

C.C.: 1801670975

Grado Académico: Magister en Gestión de Proyectos

Profesión: Docente Universitario

SENESCYT: 1045-2017-1801075



Firma: _____

Aval Experto 1

VALIDACIÓN DEL EXPERTO

En referencia a la solicitud de un Juicio de Validación en Calidad de Experto de dos guiones semi – estructurados, correspondientes a una entrevista, ambos elaborados para recolectar datos requeridos para la investigación titulada, **Estudio del suelo urbano vacante como estrategia para la dotación de vivienda de interés social: caso de estudio parroquia de Huachi Grande**, que servirá de aporte en la consecución del trabajo de investigación, cuyo autor es **Arq. Edgar Andrés Heredia Gamboa**, como requisito para optar al Título de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, de la Dirección de Posgrado de la Universidad Tecnológica Indoamérica.

Me permito indicar que se han analizado los parámetros de Redacción, Pertinencia y Correspondencia de los Ítems sugeridos, en comparación con los objetivos de investigación y la respectiva operacionalización de variables. En consecuencia, señalo que dichos instrumentos de recolección reúnen las condiciones necesarias para ser considerado **VALIDO**, para la generación de información y/o datos pertinentes con la investigación que se lleva a cabo.

Certificado que lo confiero, facultando al investigador hacer uso del presente en lo que estime necesario

Atentamente,



Firma manuscrita por:
MARIO FERNANDO
SIGÜENZA ESPÍN

Nombre y Apellido: Mario Sigüenza
C.C.: 1801670975
Grado Académico: Magister en Gestión de Proyectos
Profesión: Docente Universitario
SENECYT: 1045-2017-1801075

Evaluación del Experto 2

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

En el siguiente cuadro marque con una equis (X), siguiendo la opción: (A) adecuado o (I) inadecuado, según considere que la pregunta reúne los criterios señalados en la problemática, los objetivos planteados y el cuadro de operacionalización de variables adjunto.

Guion de Entrevista Semi – Estructurada 1- Actores sociales y administrativos de la parroquia de Huachi Grande

Concepto	Relevancia		Pertinencia		Correspondencia		Observaciones
	A	I	A	I	A	I	
1	X		X		X		
2	X		X		X		
3	X		X		X		
4	X		X		X		

Guion de Entrevista Semi – Estructurada 2- Expertos del urbanismo y ordenamiento territorial

Concepto	Relevancia		Pertinencia		Correspondencia		Observaciones
	A	I	A	I	A	I	
1	X		X		X		
2	X		X		X		
3	X		X		X		
4	X		X		X		
5	X		X		X		
6	X		X		X		

Datos del Experto:

Nombre y Apellido: Jacqueline del Pilar Hurtado Yugcha

C.C.: 1803022639

Grado Académico: Magister en Gerencia Financiera Empresarial

Profesión: Docente

SENESCYT: 1010-09-692874

Firma: _____



JACQUELINE DEL
PILAR HURTADO
YUGCHA

Aval del Experto 2

VALIDACIÓN DEL EXPERTO

En referencia a la solicitud de un Juicio de Validación en Calidad de Experto de dos guiones semi – estructurados, correspondientes a una entrevista, ambos elaborados para recolectar datos requeridos para la investigación titulada, **Estudio del suelo urbano vacante como estrategia para la dotación de vivienda de interés social: caso de estudio parroquia de Huachi Grande**, que servirá de aporte en la consecución del trabajo de investigación, cuyo autor es **Arq. Edgar Andrés Heredia Gamboa**, como requisito para optar al Título de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, de la Dirección de Posgrado de la Universidad Tecnológica Indoamérica.

Me permito indicar que se han analizado los parámetros de Redacción, Pertinencia y Correspondencia de los Items sugeridos, en comparación con los objetivos de investigación y la respectiva operacionalización de variables. En consecuencia, señalo que dichos instrumentos de recolección reúnen las condiciones necesarias para ser considerado **VALIDO**, para la generación de información y/o datos pertinentes con la investigación que se lleva a cabo.

Certificado que lo confiero, facultando al investigador hacer uso del presente en lo que estime necesario

Atentamente,



Nombre y Apellido: Jacqueline del Pilar Hurtado Yugcha

C.C.: 1803022639

Grado Académico: Magíster Gerencia Financiera Empresarial

Profesión: Docente de la Universidad Técnica de Ambato

SENESCYT: 1010-09-692874

Evaluación del Experto 3

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

En el siguiente cuadro marque con una equis (X), siguiendo la opción: (A) adecuado o (I) inadecuado, según considere que la pregunta reúne los criterios señalados en la problemática, los objetivos planteados y el cuadro de operacionalización de variables adjunto.

Guion de Entrevista Semi – Estructurada 1- Actores sociales y administrativos de la parroquia de Huachi Grande

Concepto	Relevancia		Pertinencia		Correspondencia		Observaciones
	A	I	A	I	A	I	
1	X		X		X		
2	X		X		X		
3	X		X		X		
4	X		X		X		

Guion de Entrevista Semi – Estructurada 2- Expertos del urbanismo y ordenamiento territorial

Concepto	Relevancia		Pertinencia		Correspondencia		Observaciones
	A	I	A	I	A	I	
1	X		X		X		
2	X		X		X		
3	X		X		X		
4	X		X		X		
5	X		X		X		
6	X		X		X		

Datos del Experto:

Nombre y Apellido: Marcelo Javier Mancheno Saá

C.C.: 1803549219

Grado Académico:

Profesión: Magister Administración de Empresas Mención Planeación

SENECYT: 1027-14-86054576



MARCELO JAVIER
MANCHENO SAA

Firma: _____

Aval del Experto 3

VALIDACIÓN DEL EXPERTO

En referencia a la solicitud de un Juicio de Validación en Calidad de Experto de dos guiones semi – estructurados, correspondientes a una entrevista, ambos elaborados para recolectar datos requeridos para la investigación titulada, **Estudio del suelo urbano vacante como estrategia para la dotación de vivienda de interés social: caso de estudio parroquia de Huachi Grande**, que servirá de aporte en la consecución del trabajo de investigación, cuyo autor es **Arq. Edgar Andrés Heredia Gamboa**, como requisito para optar al Título de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, de la Dirección de Posgrado de la Universidad Tecnológica Indoamérica.

Me permito indicar que se han analizado los parámetros de Redacción, Pertinencia y Correspondencia de los Items sugeridos, en comparación con los objetivos de investigación y la respectiva operacionalización de variables. En consecuencia, señalo que dichos instrumentos de recolección reúnen las condiciones necesarias para ser considerado **VALIDO**, para la generación de información y/o datos pertinentes con la investigación que se lleva a cabo.

Certificado que lo confiero, facultando al investigador hacer uso del presente en lo que estime necesario

Atentamente,



MANCHENO MANCHENO SAA
MARCELO JAVIER
MANCHENO SAA

Nombre y Apellido: Marcelo Javier Mancheno Saá

C.C.: 1803549219

Grado Académico: Magister Administración de Empresas Mención Planeación

Profesión: Docente de la Universidad Técnica de Ambato

SENESCYT: 1027-14-86054576

Anexo 4. Entrevistas

Resultados sobre las entrevistas a los diferentes actores sociales y administrativos de la parroquia de Huachi Grande.

(1) Entrevista a la presidenta del GAD parroquial, Tlga. Irene Morales

1. ¿Qué tipo de planificación se debería desarrollar para la parroquia de Huachi Grande se considerada como punto fundamental de dotación de vivienda de interés social?

“Como lo establece la norma para los gobiernos autónomos descentralizados se debe contar con un plan de desarrollo y ordenamiento territorial. Específicamente para tomar decisiones a corto y mediano plazo, en aquel plan se detalla el tipo de planificación ya sea social, económica o territorial, ahora bien Huachi Grande es una de las parroquias que hoy en día es una de la más importantes no solo para el cantón si no para la provincia de Tungurahua por está limitando con el área urbana del sur de Ambato, la planificación deberá ser de índole urbana especificando en un master plan la ubicación correcta para la vivienda de interés social”.

2. ¿Considera usted que se debería dotar de vivienda de interés social a la parroquia de Huachi Grande?

“Personalmente creo que todas las parroquias son aptas para que se pueda dotar de vivienda de interés social. Huachi Grande tiene una característica importante y es su ubicación y en base a mi criterio como persona administrativa la parroquia sería un punto a favor para que el desarrollo de la vivienda social tenga un aspecto positivo por la cercanía con la zona urbana de cantón Ambato y estoy totalmente de acuerdo que se tome en cuenta a nuestra parroquia para ese tipo de proyectos”.

3. ¿Cree usted que la parroquia de Huachi Grande tendrá un cambio en el territorio con la dotación de vivienda de interés social en la zona urbana, en qué aspectos?

“Todo proyecto que se implante en cualquier territorio tiene incidencia en cambio positivos y negativos, si los diferentes programas de vivienda social del cantón Ambato se desarrollan en Huachi Grande tendrán un efecto de desarrollo urbano, por qué se planificaran nuevas redes de abastecimiento de servicios públicos,

nuevas vías de acceso y con ello varios cambios en la forma urbana actual de la parroquia que tendrá efectos positivos sin dudar.

4. ¿Qué planes o proyectos son considerados como aliados importantes para que se pueda desarrollar programas de vivienda de interés social?

“En primera instancia se debería considerar el tipo de proyecto habitacional, es decir, si a la parroquia de Huachi Grande se le otorga bloques multifamiliares los principales proyectos previos sería el estudio de prefactibilidad de nuevo abastecimiento de servicios básicos, de igual manera otro proyecto sería los diferentes equipamientos de servicio por qué se va albergar gran cantidad de personas y necesitan un hábitat correcto.

(2) Entrevista al presidente de todos los barrios urbanos de la parroquia de Huachi Grande, Sr. Edison Pérez

1. ¿Qué tipo de planificación se debería desarrollar para la parroquia de Huachi Grande se considerada como punto fundamental de dotación de vivienda de interés social?

“A la parroquia de Huachi Grande se debería implementar programas de abastecimiento de red de alcantarillado, tenemos ya una zona urbana definida, pero en algunos terrenos no cuentan con ese servicio teniendo que implementar otras medidas para satisfacer esa necesidad. Asumo personalmente que la vivienda social es de ayuda para personas que no tiene como acceder a una vivienda y si se considera a Huachi Grande se debería complementar a todos los barrios con servicios básicos.

2. ¿Considera usted que se debería dotar de vivienda de interés social a la parroquia de Huachi Grande?

“Huachi Grande desde años atrás es considerada como un punto central para el cantón Ambato por su ubicación de entrada y salida a sur del país, si este punto sirve como algo importante para la vivienda considero que el programa habitacional social calzaría perfectamente aquí.

3. ¿Cree usted que la parroquia de Huachi Grande tendrá un cambio en el territorio con la dotación de vivienda de interés social en la zona urbana, en qué aspectos?

“Claro que sí, solo pensemos y veamos lo que pasa hoy en día en la parroquia. Tenemos ya en funcionamiento el nuevo terminal terrestre sur y el cambio ha sido notorio por los diferentes proyectos con inversiones privadas por el atractivo. Si pensamos que la vivienda es una unidad en donde convive personas en familias es necesario que existan otros proyectos más como, por ejemplo: tiendas de barrio, nuevo centro de salud, más parques para el desarrollo deportivo y todo esto implica en cambios urbanos.

4. ¿Qué planes o proyectos son considerados como aliados importantes para que se pueda desarrollar programas de vivienda de interés social?

“Lo había mencionado antes para que las personas tengan una vivienda digna es necesario que se complete todas las redes que faltan. Una vez que se ha completado todo y este bien abastecido con un buen estudio a largo plazo Huachi Grande podrá desarrollar no solo uno sino varios proyectos de vivienda social y otros”.

(3) Entrevista al vocal tercer vocal del GAD parroquial de Huachi Grande, Sr. Edgar Castro.

1. ¿Qué tipo de planificación se debería desarrollar para la parroquia de Huachi Grande se considerada como punto fundamental de dotación de vivienda de interés social?

“la planificación que se deberá tomar en cuenta son espacios necesarios para el desarrollo de vivienda social áreas verdes, nuevos equipamientos y sobre todo la cobertura de servicios básicos en donde se vayan a imponer”.

2. ¿Considera usted que se debería dotar de vivienda de interés social a la parroquia de Huachi Grande?

“Sería un aporte que gran realce para la parroquia de Huachi Grande poder contar como un territorio apto para la vivienda social, porque cuando se realizan estudios técnicos de esa índole se consideran aspectos urbanos importantes y personalmente creo que Huachi Grande los tienes.

3. ¿Cree usted que la parroquia de Huachi Grande tendrá un cambio en el territorio con la dotación de vivienda de interés social en la zona urbana, en qué aspectos?

“Desde luego que sí, toda ciudad donde se desarrolla nuevas cosas siempre es positiva y la población debe estar consiente de aquello que los nuevos proyectos siempre traen beneficios más aún si se piensa en proyecto sociales de vivienda. Estoy seguro que el cambio que tendrá la parroquia será urbanas y económicas.

4. ¿Qué planes o proyectos son considerados como aliados importantes para que se pueda desarrollar programas de vivienda de interés social?

“Entre uno de los más importantes y me permito decirlo públicamente, el GAD parroquia de Huachi Grande está trabajando en el fortalecimiento y el abastecimiento de red de alcantarillado en las zonas del arbolito, los laureles bajo, la florida, Quebrada Huangana. Esto significara nuevos progresos para las distintas personas que residen en las cercanías podrán ya tener una vivienda digna con redes básicas y esto justifica su pregunta y a la vez la responde”.

(4) Entrevista al morador del barrio los laureles pertenecientes a la zona urbana de la parroquia, Sr. Mario Salazar.

1. ¿Qué tipo de planificación se debería desarrollar para la parroquia de Huachi Grande se considerada como punto fundamental de dotación de vivienda de interés social?

“Una planificación urbana coherente para dotar de espacios de servicio para toda la comunidad, de igual forma, las autoridades que por elección en los comicios deben considerar a la población vulnerable. El tipo de planificación seria que declaran zonas de interés social en los planes de desarrollo que tiene el Gad parroquial para que cuando lo amerite el gobierno nacional tomo el papel y desempeñe la vivienda social en Huachi Grande”.

2. ¿Considera usted que se debería dotar de vivienda de interés social a la parroquia de Huachi Grande?

“Se tiene ventajas y desventajas, quiero hablar de las ventajas desde a la parroquia desde años atrás se le está mirando como un punto fundamental de análisis y de nuevos proyectos, si las autoridades piensan en vivienda social Huachi Grande es la más apta.

3. ¿Cree usted que la parroquia de Huachi Grande tendrá un cambio en el territorio con la dotación de vivienda de interés social en la zona urbana, en qué aspectos?

“Cambios económicos en los más importantes por qué se dará cabida a más población y traerán nuevas fuentes de empleo”.

4. ¿Qué planes o proyectos son considerados como aliados importantes para que se pueda desarrollar programas de vivienda de interés social?

“Proyectos de mejoramiento barrial, el barrio los laureles hace años no ha tenido un cambio sigue siendo la mismo de los ochenta, han pasado ya varios años estamos en siglo moderno y siguen las autoridades sin hacer nada.

(5) Entrevista al presidente del barrio la libertad perteneciente a la zona rural de la parroquia, Sr. Filomentor López.

1. ¿Qué tipo de planificación se debería desarrollar para la parroquia de Huachi Grande se considerada como punto fundamental de dotación de vivienda de interés social?

“Planificación territorial y urbana donde se detalle en lugar de intervención, mucho de los proyectos no solo sociales están ligados a politiquerías sin una razón lógica con estructura social, Huachi Grande debería considerar zonas de interés social no solo para la vivienda si no para la convivencia”.

2. ¿Considera usted que se debería dotar de vivienda de interés social a la parroquia de Huachi Grande?

“Si, Huachi Grande está listo para que se desarrolle todo tipo de proyecto les viene bien su ubicación a 8 minutos en auto privado de la nueva zona financiera y comercial del cantón Ambato”.

3. ¿Cree usted que la parroquia de Huachi Grande tendrá un cambio en el territorio con la dotación de vivienda de interés social en la zona urbana, en qué aspectos?

“Desde luego pero el cambio sería bueno, si seguimos implantado más proyectos y más proyectos con base sólida de estudio la dinámica comercial seguirá creciendo para los huacheños”.

4. ¿Qué planes o proyectos son considerados como aliados importantes para que se pueda desarrollar programas de vivienda de interés social?

“Aquí quiere recalca que todos los barrios nos están completamente dotados de todos los servicios. En primera instancia el plan sería cubrir ese déficit que tiene de servicios básicos Huachi Grande y el más primordial de agua potable y redes de alcantarillado”.

Resultados Entrevista a expertos del urbanismo y ordenamiento territorial sobre la vivienda de interés social y el suelo urbano vacante.

(1) Entrevista al director del departamento de planificación del GAD municipal del cantón Ambato, Arq. Julio Rodríguez.

1. ¿Cómo se debería planificar a nivel urbano y territorial la vivienda de interés social?

“Considerando aspectos urbanos como le establece el LOOGTUS que la vivienda de interés social será dotada en suelos urbanos con toda la infraestructura básica, con una base de datos geográficos precisos que detallen el nivel urbano de cada sector sería un punto fundamental como análisis”.

2. ¿Considera usted que los proyectos habitacionales colectivos de vivienda de interés social son un aporte positivo?

“Todo proyecto habitacional que albergue más de 10 unidades de familias y sobre todo en altura tienen consideraciones positivas, por qué se mantiene un ritmo desde de un mismo objeto”.

3. ¿Cuáles son los elementos importantes que debería cumplir al momento de dotar de vivienda de interés social?

“Que los suelos donde estén considerados como proyectos de índole social este cubierto totalmente de redes de servicios básicos para que el efecto sea mutuo al momento de desarrollar en este caso la vivienda social”.

4. ¿Por qué el suelo urbano y su valor económico esta modificado por especulación inmobiliaria?

“Casi la pregunta se responde por si sola, el sector inmobiliario se define como una característica comercial entre más predios más dinero, ahora estos predios siempre tienen una visión de cubrir alguna necesidad específica y por ese motivo es que el valor del suelo a pesar que está regulado por el departamento de catastros tiene una función comercial más allá de lo establecido y es la población mismo quien define ese valor”.

5. ¿Considera usted que los suelos urbanos vacantes son una oportunidad para planificar ciudad?

“Si pensamos que el suelo que este vacío dentro la misma ciudad como una oportunidad de pensar hacia dentro de la misma ciudad estamos proponiendo algo más compacto para el desarrollo urbano”.

6. ¿Cuáles o que procesos podrán determinar que los suelos urbanos vacantes estén óptimos para la vivienda de interés social?

“Un análisis territorial para visualizar suelos en vacancia que no tenga uso específico, que estén dejando imagen urbana no coherente. El proceso sería convertir en una estrategia pública y privada que determine zonas o polígonos para la vivienda de interés social y mostrar un banco de suelos para que la entidad competente de vivienda cristalice su promoción”.

(2) Entrevista al consultor independiente creador del nuevo polígono de uso y ocupación del suelo PUGS 2033 del cantón Ambato, Arq. Juan Real.

1. ¿Cómo se debería planificar a nivel urbano y territorial la vivienda de interés social?

“Nos hemos planteados metas a largo plazo, hemos ejecutado planes estratégicos para determinar zonas exclusivas para la vivienda de interés social. Dos sectores de gran importancia dentro de los PUGS 2033 son la zona Sureste con la parroquia de Pishilata y la zona limítrofe de Huachi Grande que son territorios distintos, pero con una visión aérea y historia observamos que el suelo estas zonas no ha tenido mucho fraccionamiento y su cercanía es idónea para considerar zonas de reserva para vivienda social.

2. ¿Considera usted que los proyectos habitacionales colectivos de vivienda de interés social son un aporte positivo?

“Ambato es su nuevo plan ajusta ya el tema de nuevas alturas permitidas y de igual forma alturas con condiciones onerosas que serían el punto de partida para el crecimiento vertical de la ciudad, en apoyo de la conciencia positiva de ocupar más aire y menos tierra”.

3. ¿Cuáles son los elementos importantes que debería cumplir al momento de dotar de vivienda de interés social?

“Contemplar la dotación de todos los servicios básicos para no tener que efectuar nuevos aranceles económicos en la planificación de nuevos polos de desarrollo”.

4. ¿Por qué el suelo urbano y su valor económico esta modificado por especulación inmobiliaria?

“Existe si un valor predefinido para suelos urbanos y rurales, pero dicha valoración no alcanza a la expectativa de la población que busca mayor rédito económico y por esto existe especulación del suelo”.

5. ¿Considera usted que los suelos urbanos vacantes son una oportunidad para planificar ciudad?

“Por supuesto, el suelo vacante ya sea urbano o rural siempre será una oportunidad para repensar ciudad”.

6. ¿Cuáles o que procesos podrán determinar que los suelos urbanos vacantes estén óptimos para la vivienda de interés social?

“Un estudio que determine el grado de utilidad de lotes vacantes en el territorio existen una gran diversidad de tamaños de lotes; analizar mediante un plan de manejo declarado en zonas de interés social sería el primer paso, después analizar el proceso de liquidación o conocido como expropiación de los lotes que se tomen en cuenta para la vivienda social y por último establecer lazos con el sector privado para que tomen en consideración el valor social y no se dé prioridad al económico.